

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Elia Annalisa, nell'Esecuzione Immobiliare 171/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

sostituita da **** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

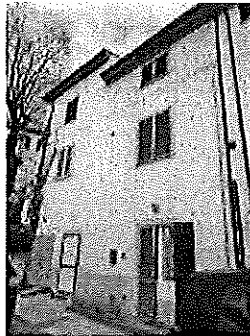
**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Lotto n.1- Cascina



Lotto n.2 - Pisa



Lotti nn.3-4- San Giuliano Terme



Lotto n.5 - San Giuliano Terme



Lotto n.6 - San Giuliano Terme



SOMMARIO

Incarico	10
Premessa	10
Descrizione.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Renato Fucini n.3	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8	11
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8	11
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Pisa (PI) - Via Fonda n.8	11
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Cardeta, n.10	11
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Cardeta n.10	12
Bene N° 7 - Fabbricato civile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n. 10	12
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	12
Bene N° 9 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	12
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	13
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	13
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	13
Lotto 1	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	14
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali.....	15
Precisioni.....	16
Patti	16
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali	22
Lotto 2	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8	23
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8	23
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Pisa (PI) - Via Fonda n.8	23
Titolarità	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8	23
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8	23
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Pisa (PI) - Via Fonda n.8	24
Confini	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8	24
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8	24
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Pisa (PI) - Via Fonda n.8	24
Consistenza	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8	24
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8	25
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Pisa (PI) - Via Fonda n.8	25
Cronistoria Dati Catastali	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8	26
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8	26
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Pisa (PI) - Via Fonda n.8	27
Dati Catastali	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8	28
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8	28
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Pisa (PI) - Via Fonda n.8	28
Precisazioni	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8	29
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8	29
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Pisa (PI) - Via Fonda n.8	29
Patti	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8	29
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8	29
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Pisa (PI) - Via Fonda n.8	29



Stato conservativo.....	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8.....	30
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8.....	30
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Pisa (PI) - Via Fonda n.8.....	30
Parti Comuni.....	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8.....	30
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8.....	30
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Pisa (PI) - Via Fonda n.8.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8.....	31
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8.....	31
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Pisa (PI) - Via Fonda n.8.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8.....	31
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8.....	32
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Pisa (PI) - Via Fonda n.8.....	32
Stato di occupazione.....	32
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8.....	32
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8.....	32
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Pisa (PI) - Via Fonda n.8.....	32
Provenienze Ventennali.....	32
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8.....	32
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8.....	33
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Pisa (PI) - Via Fonda n.8.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	35
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8.....	35
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8.....	36
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Pisa (PI) - Via Fonda n.8.....	37
Normativa urbanistica.....	38
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8.....	38
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8.....	39
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Pisa (PI) - Via Fonda n.8.....	39



Regolarità edilizia.....	39
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8	39
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8	40
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Pisa (PI) - Via Fonda n.8.....	40
Vincoli od oneri condominiali	40
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8.....	40
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8	41
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Pisa (PI) - Via Fonda n.8.....	41
Lotto 3	41
Completezza documentazione ex art. 567.....	41
Titolarità.....	41
Confini	41
Consistenza	42
Cronistoria Dati Catastali	42
Dati Catastali.....	43
Precisazioni.....	43
Patti	43
Stato conservativo.....	43
Parti Comuni	44
Servitù, censo, livello, usi civici.....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Stato di occupazione.....	44
Provenienze Ventennali.....	44
Formalità pregiudizievoli.....	46
Normativa urbanistica.....	47
Regolarità edilizia.....	48
Vincoli od oneri condominiali	48
Lotto 4	49
Completezza documentazione ex art. 567.....	49
Titolarità.....	49
Confini	49
Consistenza	49
Cronistoria Dati Catastali	50
Dati Catastali.....	50
Precisazioni.....	51
Patti	51



Stato conservativo	51
Parti Comuni	51
Servitù, censo, livello, usi civici	51
Caratteristiche costruttive prevalenti	52
Stato di occupazione	52
Provenienze Ventennali	52
Formalità pregiudizievoli	52
Normativa urbanistica	54
Regolarità edilizia	54
Vincoli od oneri condominiali	54
Lotto 5	55
Completezza documentazione ex art. 567	55
Titolarità	55
Confini	55
Consistenza	55
Cronistoria Dati Catastali	56
Dati Catastali	56
Precisazioni	57
Patti	57
Parti Comuni	57
Servitù, censo, livello, usi civici	57
Caratteristiche costruttive prevalenti	58
Stato di occupazione	58
Provenienze Ventennali	58
Formalità pregiudizievoli	58
Normativa urbanistica	59
Regolarità edilizia	59
Vincoli od oneri condominiali	60
Lotto 6	61
Completezza documentazione ex art. 567	61
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	61
Bene N° 9 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	61
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	61
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	61
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	61
Titolarità	61
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	61



Bene N° 9 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	62
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	62
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	63
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	63
Confini	64
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	64
Bene N° 9 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	64
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	64
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	64
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	64
Consistenza	64
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	64
Bene N° 9 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	65
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	65
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	65
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	66
Cronistoria Dati Catastali	66
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	66
Bene N° 9 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	67
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	67
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	68
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	68
Dati Catastali.....	69
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	69
Bene N° 9 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	69
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	70
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	70
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	70
Precisazioni.....	71
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	71
Bene N° 9 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	71



Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	71
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	71
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	71
Stato conservativo.....	71
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	71
Bene N° 9 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	71
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	71
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	72
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	71
Parti Comuni.....	72
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	72
Bene N° 9 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	72
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	71
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	72
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	72
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	72
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	72
Bene N° 9 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	73
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	73
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	73
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	73
Stato di occupazione.....	74
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	74
Bene N° 9 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	74
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	74
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	74
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	74
Provenienze Ventennali.....	74
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	74
Bene N° 9 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	74
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	74



Bene N° 11 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	74
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	74
Formalità pregiudizievoli	75
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	75
Bene N° 9 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	76
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	77
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	78
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	79
Normativa urbanistica.....	81
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	81
Bene N° 9 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	81
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	81
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	81
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	81
Regolarità edilizia.....	81
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	81
Bene N° 9 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	82
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	82
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	82
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	82
Vincoli od oneri condominiali	82
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	83
Bene N° 9 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	83
Bene N° 10 - Posto auto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10.....	83
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	83
Bene N° 12 - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	83
Stima / Formazione lotti.....	83
Lotto 1.....	83
Lotto 2.....	84
Lotto 3.....	86
Lotto 4.....	87
Lotto 5.....	88
Lotto 6.....	89
Elenco allegati	92



INCARICO

All'udienza del 02/11/2022, la sottoscritta Ing. D'Elia Annalisa, con studio in Via Della Pura, 3 - 56123 - Pisa (PI), email ing.annalisadelia@alice.it, PEC annalisa.delia@ingpec.eu, Tel. 050 552225, Fax 050 552225, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Renato Fucini n.3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Pisa (PI) - Via Fonda n.8
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Cardeta, n.10
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Cardeta n.10
- **Bene N° 7** - Fabbricato civile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n. 10
- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10
- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10
- **Bene N° 11** - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10
- **Bene N° 12** - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCINA (PI) - VIA RENATO FUCINI N.3

Piena proprietà di un appartamento di civile abitazione costituente porzione terra-tetto di un più ampio fabbricato, di due piani fuori terra, ubicato nel Comune di Cascina, in località San Frediano a Settimo, Via Renato Fucini n.3.

L'appartamento, a cui si accede direttamente dalla Via Fucini, presenta al piano terra: ampio locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno e WC, oltre ad un piccolo ripostiglio sottoscala; al primo piano, a cui si accede dalla scala interna posta all'estremità S-E del soggiorno, vi sono disimpegno, due locali di sgombero utilizzati come camere, bagno e ripostiglio.

L'edificio risulta ubicato nella fraz. di San Frediano a Settimo, in una zona raggiungibile con mezzi privati e pubblici, a breve distanza (circa 5 Km) dal centro di Cascina e dalla SGC Firenze Pisa Livorno.

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



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Piena proprietà di un'u.i. di civile abitazione costituente porzione terra-tetto di un più ampio fabbricato, di tre piani fuori terra, ubicato nel Comune di Pisa, fraz. Riglione, in Via Fonda n.8.

L'immobile, a cui si accede dalla predetta via e successiva corte comune ad altre u.i., presenta al piano terra: soggiorno con angolo cottura, ripostiglio sottoscala e wc; al primo piano, a cui si accede dalla scala interna, vi sono disimpegno e una camera; al secondo piano, collegato sempre da scala interna, disimpegno, una camera e un bagno.

L'edificio risulta ubicato nella fraz. di Riglione, in una zona raggiungibile con mezzi privati e pubblici, a breve distanza dai principali servizi e a circa 10 Km dal centro di Pisa.

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Piena proprietà di un locale ad uso magazzino costituente porzione di un più ampio fabbricato, di tre piani fuori terra, ubicato nel Comune di Pisa, fraz. Riglione, in Via Fonda n.8.

L'immobile, a cui si accede dalla predetta via e successiva corte comune ad altre u.i., è posto al piano terra ed è costituito da un unico locale, adiacente al bene n.4 del presente lotto.

L'edificio di cui il bene costituisce porzione risulta ubicato nella fraz. di Riglione, in una zona raggiungibile con mezzi privati e pubblici, a breve distanza dai principali servizi e a circa 10 Km dal centro di Pisa.

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

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Piena proprietà di una cantina costituente porzione di un più ampio fabbricato, di tre piani fuori terra, ubicato nel Comune di Pisa, fraz. Riglione, in Via Fonda n.8.

Al bene, ubicato al piano terra, si accede dalla predetta via e successiva corte comune ad altre u.i.; l'ingresso è posto tra quello dei beni n.2 e n.3.

L'edificio di cui l'u.i. costituisce porzione risulta ubicato nella fraz. di Riglione, in una zona raggiungibile con mezzi privati e pubblici, a breve distanza dai principali servizi e a circa 10 Km dal centro di Pisa.

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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CARDETA, N.10

Piena proprietà di un appartamento di civile abitazione ubicato al piano terra di un edificio di due piani fuori terra sito nel Comune di San Giuliano Terme, località Madonna dell'Acqua, in Via di Cardeta n.10. E' composto da: ingresso, soggiorno, cucina - pranzo, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere e due terrazzi.

A detto appartamento si accede dalla predetta Via di Cardeta tramite i resedi comuni censiti dai sub 10 e 11 del mapp.62.

L'edificio di cui l'u.i. costituisce porzione risulta ubicato in località Madonna dell'Acqua, in una zona periferica, facilmente raggiungibile con mezzi privati, a breve distanza (circa 5 Km) da Pontasserchio e da Pisa.

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



BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CARDETA N.10

Piena proprietà di un appartamento di civile abitazione ubicato al primo piano di un edificio di due piani fuori terra sito nel Comune di San Giuliano Terme, località Madonna dell'Acqua, in Via di Cardeta n.10. L'appartamento, a cui si accede mediante la scala esterna posta sul lato Ovest, è composto da; ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere e due terrazzi. A detto appartamento si accede dalla predetta Via di Cardeta tramite i resedi comuni censiti dai sub 10 e 11 del mapp.62.

L'edificio di cui l'u.i. costituisce porzione risulta ubicato in località Madonna dell'Acqua, in una zona periferica, facilmente raggiungibile con mezzi privati, a breve distanza (circa 5 Km) da Pontasserchio e da Pisa.

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

BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N. 10

Piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione di due piani fuori terra ubicato nel Comune di San Giuliano Terme, località Madonna dell'Acqua, in Via di Cardeta n.10. Al piano terra presenta: ingresso in soggiorno, cucina, scala interna per l'accesso al primo piano, disimpegno, due camere, bagno e due terrazzi; al primo piano sottotetto, collegato mediante la predetta scala interna, presenta un disimpegno, una camera con terrazzo, un wc (abusivo) e due locali non abitabili.

All' u.i si accede dalla predetta Via di Cardeta tramite il resede comune censito dal mapp.62 sub 11.

L'edificio risulta ubicato in località Madonna dell'Acqua, in una zona periferica, facilmente raggiungibile con mezzi privati, a breve distanza (circa 5 Km) da Pontasserchio e da Pisa.

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

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Piena proprietà di un fabbricato monopiano ad uso ufficio ubicato nel Comune di San Giuliano Terme, località Madonna dell'Acqua, in Via di Cardeta n.10 e composto da una ampio vano e bagno.

Ad esso si accede dalla predetta Via di Cardeta tramite il resede comune censito dal mapp.62 sub 11.

L'edificio risulta ubicato in località Madonna dell'Acqua, in una zona periferica, facilmente raggiungibile con mezzi privati, a breve distanza (circa 5 Km) da Pontasserchio e da Pisa.

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

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Piena proprietà di un corpo di fabbrica monopiano ad uso garage ubicato nel Comune di San Giuliano Terme, località Madonna dell'Acqua, in Via di Cardeta n.10. Detto garage, costituito da un unico vano è interposto tra la porzione adibita a ufficio (bene n.8 - lotto 6) ed il posto auto scoperto (bene n.10 - lotto 6).

Ad esso si accede dalla predetta Via di Cardeta tramite il resede comune censito dal mapp.62 sub 11.

L'edificio risulta ubicato in località Madonna dell'Acqua, in una zona periferica, facilmente raggiungibile con mezzi privati, a breve distanza (circa 5 Km) da Pontasserchio e da Pisa.

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



BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Piena proprietà di un posto auto scoperto ubicato nel Comune di San Giuliano Terme, località Madonna dell'Acqua, in Via di Cardeta n.10. A detto posto auto, contiguo al garage (bene n.9 - lotto 6), si accede dalla predetta Via di Cardeta tramite il resede comune censito dal mapp.62 sub 11.

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

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Piena proprietà di un magazzino, porzione Ovest di un fabbricato monopiano ubicato nel Comune di San Giuliano Terme, località Madonna dell'Acqua, in Via di Cardeta n.10. Detta u.i., contigua ad altra u.i. interessata dalla procedura (bene n.12 - lotto 6), è costituita da un magazzino, un ripostiglio e un bagno e ad essa si accede dalla predetta Via di Cardeta tramite il resede comune censito dal mapp.62 sub 11, mediante due ingressi sul fronte Est.

L'edificio risulta ubicato in località Madonna dell'Acqua, in una zona periferica, facilmente raggiungibile con mezzi privati, a breve distanza (circa 5 Km) da Pontasserchio e da Pisa.

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

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Piena proprietà di un magazzino, porzione Ovest di un fabbricato monopiano ubicato nel Comune di San Giuliano Terme, località Madonna dell'Acqua, in Via di Cardeta n.10.

Detta u.i., interposta tra il fabbricato civile costituente il bene n.7 (lotto 5) ed il magazzino costituente il bene n.11 (lotto 6), è composta da un magazzino e da un piccolo locale mensa, oltre ad una tettoia metallica prospiciente il lato Est dell'edificio. All'u.i. si accede dalla predetta Via di Cardeta tramite il resede comune censito dal mapp.62 sub 11.

L'edificio risulta ubicato in località Madonna dell'Acqua, in una zona periferica, facilmente raggiungibile con mezzi privati, a breve distanza (circa 5 Km) da Pontasserchio e da Pisa.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Renato Fucini n.3**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel verbale di udienza del 21/03/23 il GE rilevava per il bene in oggetto (unitamente ad altri beni della presente perizia) *la presenza di atti di acquisto per successione mortis causa a cui non è seguita la trascrizione dell'accettazione dell'eredità.*

Pertanto il GE concedeva al creditore precedente 60 gg di tempo, a decorrere dalla comunicazione del suddetto provvedimento, per fornire le opportune integrazioni. In data 19/05/23 [REDACTED] depositava la documentazione integrativa richiesta.



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)

La piena proprietà del bene è pervenuta all'esecutata da **** Omissis **** con atto di compravendita rogato dal Notaio Francesco Gambini in data 30/09/2008 rep. n.53467 fasc. n.26026, registrato a Pisa il 02/10/08 al n. 7759 serie 1T ed ivi trascritto il 03/10/08 al n. part. 13168.

Alla data dell'atto la Sig.ra **** Omissis **** ha dichiarato essere di stato libero.

CONFINI

Confini: Via Fucini, proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, ssa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,90 mq	62,20 mq	1,00	62,20 mq	Var.	T-1°P
locali di sgombero	27,10 mq	30,60 mq	0,90	27,54 mq	Var.	1°P
Totale superficie convenzionale:				89,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure per il calcolo delle superfici sono state dedotte dagli elaborati grafici allegati al Permesso di costruire in sanatoria n.67/2021, oltre che dai rilievi effettuati in situ dalla sottoscritta CTU nel corso del sopralluogo.

In ogni caso, si evidenzia che la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze rilevate dall'acquirente non potranno in alcuno modo essere utilizzate per richieste di rimborsi e/o risarcimenti.

Altezze (Permesso di costruire in sanatoria n.67/2021):

- Piano terra h=3,20
- Piano primo h = 2,35 m ÷ 3,98 m

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/2001 al 25/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 46, Sub. 3 Categoria C1 Cl.7, Cons. 54 mq Rendita € 995,63



		Piano T-1
Dal 25/08/2002 al 16/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 46, Sub. 3 Categoria C1 Cl.7, Cons. 54 mq Rendita € 995,63 Piano T-1
Dal 16/01/2003 al 10/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 46, Sub. 3 Categoria C1 Cl.7, Cons. 54 mq Rendita € 995,63 Piano T-1
Dal 10/03/2004 al 13/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 46, Sub. 4 Categoria C1 Cl.2, Cons. 54 mq Rendita € 995,63 Piano T-1
Dal 13/07/2005 al 11/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 46, Sub. 4 Categoria C1 Cl.2, Cons. 54 mq Rendita € 995,63 Piano T-1
Dal 11/07/2007 al 30/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 46, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 360,23 Piano T-1
Dal 30/09/2008 al 10/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 46, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 360,23 Piano T-1
Dal 10/11/2021 al 01/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 46, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 360,23 Piano T-1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	46	4		A2	2	4,5 vani	92 mq	360,23 €	T-1	



Corrispondenza catastale

I dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento, n. part. 12226 del 03/08/22, corrispondono a quelli indicati nella visura catastale dell'u.i. (all. 1_2b).

Confronto stato dei luoghi rilevato - planimetria catastale

Il confronto fra lo stato rilevato nel corso del sopralluogo e la planimetria catastale evidenzia una lieve traslazione di due tramezzi al piano terra e di uno al primo piano, oltre allo spostamento del vano porta di accesso al sottoscala sul tramezzo N-E che lo delimita.

Per le modeste difformità rilevate l'acquirente potrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale presentando un Docfa a variazione all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio.

PRECISAZIONI

Per i sei lotti, l'incarico ha richiesto:

- invio alle parti della rituale comunicazione di inizio operazioni peritali in data 25/11/22 (all. 1_10): agli Esecutati a mezzo Raccomandate R1 con prova di consegna, inviate agli indirizzi di notifica del pignoramento (ricevute dai Sigg. **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** in data 28/11/22, mentre venivano restituite al mittente le comunicazioni inviate alla Sig.ra **** Omissis **** e al Sig. **** Omissis ****); al creditore procedente presso [REDACTED] e [REDACTED]; a mezzo mail certificate indirizzate a [REDACTED]
- n.3 sopralluoghi (in data 06/12/22, 07/12/22 e 12/12/22, alla presenza del Dott. Andrea Pinta dell'IVG di Pisa), nel corso dei quali sono stati effettuati dei rilievi metrici e realizzata una documentazione fotografica allegata alla perizia;
- adempimenti presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa (Catasto Terreni e Fabbricati) per l'acquisizione dei documenti catastali (planimetrie catastali delle unità immobiliari in oggetto, elaborati planimetrici, visure storiche al C.T. e C.F. ed estratti di mappa);
- adempimenti presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare per la visura di alcuni atti di provenienza;
- istanza presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa per rilevare l'eventuale presenza di contratti di locazione/comodato registrati inerenti le u.i. in oggetto e successiva acquisizione dei documenti reperiti;
- colloqui con IVG di Pisa, custode giudiziario dei beni;
- acquisizione della copia di due atti di provenienza;
- presentazione di n.3 istanze di accesso agli atti presso i Comuni di Cascina, Pisa e San Giuliano Terme, oltre a n.2 successive integrazioni, per visionare le numerose pratiche edilizie relative alle u.i. pignorate; successiva acquisizione delle copie di alcuni stralci di queste;
- colloqui con Agenti immobiliari locali per informazioni sui prezzi di mercato;
- colloqui con i tecnici comunali per le difformità rilevate;
- presentazione di tre istanze di proroga al deposito della perizia per problematiche emerse nel corso dell'incarico, a seguito delle quali il deposito della perizia veniva rinviato al 4/06/23;
- predisposizione della perizia e degli allegati;
- invio della perizia alle parti;
- deposito sulla Cancelleria telematica della perizia corredata da tutti gli allegati.

PATTI

L'analisi delle certificazioni ipotecarie in atti e dei documenti acquisiti dalla sottoscritta non evidenzia la presenza di convenzioni matrimoniali o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione).

Nell'atto di provenienza con cui il bene è pervenuto all'esecutata (atto di compravendita rogato dal Notaio



Francesco Gambini il 30/09/2008 rep. n.53467) è precisato che *"i beni venduti sono garantiti di piena e legittima proprietà liberi da oneri reali, ipotecari e livellari, da trascrizioni pregiudizievoli, da litispendenze, da privilegi anche fiscali e da pesi in genere."*

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'u.i. appariva in normale stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

E' compresa la proporzionale comproprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per la situazione dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'analisi delle certificazioni ipotecarie in atti e dei documenti acquisiti dalla sottoscritta CTU non evidenzia la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

Nell'atto di provenienza con cui il bene è pervenuto all'esecutata (atto di compravendita rogato dal Notaio Francesco Gambini il 30/09/2008 rep. n.53467) è precisato che:

- *"i beni sono trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e sono posseduti, con le adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive ..."*;
- *"i beni venduti sono garantiti di piena e legittima proprietà liberi da oneri reali, ipotecari e livellari, da trascrizioni pregiudizievoli, da litispendenze, da privilegi anche fiscali e da pesi in genere."*

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato di vecchia costruzione di due piani fuori terra che presenta struttura portante in elevazione in muratura, solai in latero-cemento, copertura a falde inclinate con manto in embrici e coppi.

Finiture: pavimenti in ceramica al piano terra e nei bagni, in parquet al primo piano, rivestimento dei bagni e dell'angolo cottura in ceramica, serramenti esterni in legno e doppi vetri con persiane, porte interne in legno, pareti intonacate e tinteggiate.

Impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e igienico sanitario, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e termosifoni in alluminio anodizzato (scaldasalviette nei bagni).

Alla data del sopralluogo gli impianti apparivano funzionanti e conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione. La Sig.ra **** Omissis **** ha fornito alla CTU le relative certificazioni di conformità (allegate alla presente perizia - all. 1_3c).

In ogni caso, si è tenuto conto della mancanza di garanzie per vizi che le vendite mediante procedure esecutive comportano, operando un'idonea riduzione al valore di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/02/2021
- Scadenza contratto: 25/01/2023



Il contratto di comodato gratuito stipulato da **** Omissis **** con **** Omissis **** in data 25/01/21, registrato all'Agenzia delle Entrate UT Pontedera il 08/02/21 al n.276 serie 3, prevede una durata di anni due ed è quindi scaduto il 25/01/23 (ved. copia contratto e attestato di registrazione all. n. 1_7).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/2002 al 25/08/2002	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Paciarelli	29/12/1979	46520	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare	11/01/1980		389
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. Pontedera	11/01/1980	163			
Dal 25/08/2002 al 16/01/2003	**** Omissis **** A seguito di Denuncia di successione di **** Omissis ****.	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		U.R. Pontedera	9/12/2002	42/1003	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare	08/04/2003	8326	5617
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/01/2003 al 13/07/2005	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Mancioffi	16/01/2003	17955	8184
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare	23/01/2003	2116	1598
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 13/07/2005 al 30/09/2008	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Boggioni	13/07/2005	118742	11433
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare	19/07/2005	16546	9429
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/09/2008 al 05/08/2022	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio GAMBINI Francesco	30/09/2008	53467	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare	03/10/2008	21062	13168
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che:

- La quota di 1/2 di proprietà **** Omissis ****, deceduta il 25/08/2002, a seguito di Denuncia di Successione registrata all'U.R. di Pontedera il 9/12/2002 al n. 42 Vol. 1003 e trascritta alla Conservatoria di Pisa in data 08/04/2003 al n. part. 5617 è pervenuta alla sorella **** Omissis **** (quota di 1/12 di proprietà), al fratello **** Omissis **** (quota di 1/12 di proprietà) ed al marito **** Omissis **** (quota di 4/12 di proprietà).
- Con atto del notaio Mancioffi del 16/01/03 rep. n. 17955/8184, trascritto a Pisa in data 11/05/23 al n. part. 6615, **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno accettato tacitamente l'eredità di **** Omissis **** (u.i. censita al C.F. nel F.25 mapp. 46 sub 3, quota di 1/12 di proprietà ciascuno, oltre a maggior consistenza).
- Con atto del notaio Boggioni Mariagrazia del 13/07/05 rep. n. 118742/11433, trascritto a Pisa in data 11/05/23 al n. part. 6614, **** Omissis **** ha accettato tacitamente l'eredità di **** Omissis **** (u.i. censita al C.F. nel F.25 mapp. 46 sub 3, la quota di 4/12 di proprietà, oltre a maggior consistenza).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dai certificati ipotecari effettuati presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornati al 19/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di finanziamento
Iscritto a Pisa il 25/07/2018
Reg. gen. 13906 - Reg. part. 2492
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Rogante: Lia Gabri
Data: 12/07/2018
N° repertorio: 14122
N° raccolta: 9097
Note: detta iscrizione risulta interessata da **annotamento** n. part. 496 del 21/02/23, relativo ad atto del 31/01/23 del Notaio Cristiani Gian Luca rep. n. 29094/19472 per cessione dell'ipoteca a **** Omissis ****
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di finanziamento
Iscritto a Pisa il 19/11/2019
Reg. gen. 21966 - Reg. part. 3770
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Lia Gabri
Data: 06/11/2019
N° repertorio: 14777
N° raccolta: 9563
Note: si precisa che **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****e **** Omissis **** sono terzi datori di ipoteca, mentre **** Omissis **** è debitore non datore di ipoteca.

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Pisa il 03/08/2022
Reg. gen. 17060 - Reg. part. 12226
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Note

Le formalità esplicitate in precedenza colpiscono tutti i beni ricadenti nella procedura esecutiva n.171/2022.
Il bene n.1 (lotto n.1) in esame:
-per l'iscrizione ipotecaria n.2492/2018 costituisce l'immobile n. 1 dell'unità negoziale n.4 (appartamento in Cascina - C.F. F.25 mapp.46 sub 4 di esclusiva proprietà di **** Omissis ****);



-per l'iscrizione ipotecaria n.3770/2019 costituisce l'immobile n. 1 dell'unità negoziale n.3 (appartamento in Cascina - C.F. F.25 mapp.46 sub 4 di esclusiva proprietà di **** Omissis ****);
-per la trascrizione del pignoramento n.12226/2022 costituisce l'immobile n. 1 dell'unità negoziale n.3 (appartamento in Cascina - C.F. F.25 mapp.46 sub 4 di esclusiva proprietà di **** Omissis ****).

Si precisa che la certificazione ipotecaria del 08/08/2022, a seguito delle disposizioni del GE nell'udienza del 21/03/23, è stata integrata dalla **** Omissis **** in data 19/05/23. Non si è a conoscenza di formalità pregiudizievoli successive a tale data.

NORMATIVA URBANISTICA

Per il vigente R.U. del Comune di Cascina il fabbricato, di cui l'appartamento in oggetto costituisce porzione, ricade all'interno delle aree storiche ed è qualificato come "edificio di interesse tipologico" e quindi è disciplinato dall'art.24.1.b delle NTA (all. n. 1_4).

Articolo 24 – Aree urbane storiche

1. Sono le parti di territorio interessate dagli insediamenti esistenti che conservano, anche solo in parte, la qualità architettoniche, la valenza storico-testimoniale e le caratteristiche morfo-tipologiche del tessuto edificato originario legate ai caratteri dell'organizzazione territoriale e dell'impianto fondiario, nonché alle caratteristiche tipologiche e formali sia degli edifici che degli spazi scoperti; corrispondono alle zone territoriali omogenee A ai fini dell'applicazione del DM 2 aprile 1968, n.1444.

Patrimonio edilizio esistente nelle aree urbane storiche

1.Per il conseguimento delle finalità di cui all'art. 24 gli edifici esistenti sono classificati sulla scorta del quadro conoscitivo ed in base alle caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche ed ambientali, tenendo altresì conto degli eventuali stati di alterazione, attraverso l'individuazione in cartografia; la disciplina delle trasformazioni ammissibili, collegate alla classificazione del patrimonio edilizio storico, è di seguito definita:

a) Edifici di valore architettonico....omissis...

b) Edifici di interesse tipologico: case padronali e signorili, edifici di vecchio impianto ad abitazioni allineate, che rappresentano una testimonianza del tessuto edilizio originario e della struttura a corte dell'edificato; sono contraddistinti in cartografia con il numero "2"; con riferimento alle categorie di intervento di cui all'art.15, su tali edifici sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

-manutenzione, ordinaria e straordinaria;

-restauro e risanamento conservativo;

-ristrutturazione edilizia di tipo R2;

-ampliamento per addizioni igienico sanitarie;

nel rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni:

-conservazione di eventuali elementi architettonici isolati, quali fontane, edicole, pozzi, lapidi, pavimentazioni pregevoli degli spazi scoperti;

-conservazione degli spazi aperti sistemati a corte, orto o giardino;

-non è consentito l'accorpamento di volumi secondari e pertinenze; eventuali edifici e manufatti non

classificati esistenti in aderenza possono essere ricostruiti nella stessa posizione, in conformità alle previsioni del presente articolo, senza accorpamento di ulteriori volumi.

c) Edifici di interesse ambientaleomissis.....

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato di cui l'u.i. costituisce porzione è antecedente al 01/09/1967.

L'accesso agli atti presso il Comune di Pisa ha consentito di reperire le seguenti pratiche edilizie inerenti l'u.i. in oggetto:



- Nullaosta n.19/1981 del 3/07/1981 intestato a **** Omissis **** e **** Omissis **** (all. 1_3a);
- Autorizzazione edilizia n.280/87 intestata a **** Omissis **** e **** Omissis **** (all. 1_3b);
- D.I.A. n.651/2005 del 09/09/05+ variante fine lavori del 12/06/07 intestata a **** Omissis **** (all. 1_3c);
- Abitabilità/agibilità del 04/08/08 intestata a **** Omissis **** ;
- Permesso di costruire in sanatoria n.67/2021 (ex-art.209 LRT 65/14) dell'11/06/21 rilasciato a **** Omissis **** (all. 1_3d).

L'esame delle predette pratiche edilizie evidenzia che:

- a) la DIA n.651/2005 e la variante del 12/06/07 prevedevano la realizzazione di due camere al primo piano nonostante fossero prive delle altezze richieste dai regolamenti igienico-sanitari; (Hmin=2,70 m);
- b) il pcs n.67/2021 ha regolarizzato sia le variazioni abusive di altezza del fabbricato, che quelle delle finestre del primo piano ed ha altresì ribadito la corretta destinazione d'uso a locali di sgombero per i due vani del primo piano (in precedenza qualificati come camere).

Dal confronto fra lo stato rilevato nel corso del sopralluogo e gli elaborati grafici allegati al Permesso di costruire in sanatoria n.67/2021 si rilevano:

- al piano terra lieve traslazione di un tramezzo che delimita il wc e spostamento del vano porta di accesso al sottoscala sul tramezzo N-E che lo delimita;
- al primo piano lieve traslazione di due tramezzi.

Le difformità rilevate, trattandosi di modeste modifiche interne non strutturali, potranno essere regolarizzate con una CILA in sanatoria.

Per tener conto della spesa a carico dell'acquirente per gli adempimenti correlati alla regolarizzazione edilizia e all'aggiornamento catastale, la cui quantificazione precisa potrà essere effettuata solo alla data di presentazione della pratica edilizia sulla base della normativa vigente, è stata operata cautelativamente una riduzione del valore di stima dei beni riportata nel seguito.

Si ribadisce che le note formulate nel caso in esame hanno carattere orientativo, sono necessariamente cautelative in termini economici e sono riferite alle normative vigenti alla data della redazione del presente elaborato peritale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Sono state reperite le seguenti dichiarazioni di conformità alla regola d'arte degli impianti (fornite dall'esecutata, la Sig.ra **** Omissis ****):

* Dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto elettrico del 31/07/08 rilasciata da [redacted] per nuovo impianto elettrico, telefonico e televisivo in edificio a uso civile, posto in Cascina loc. San Frediano a Settimo, in via Fucini n.2, di proprietà **** Omissis ****.

* Dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto termo-sanitario e gas n.169 del 13/07/07 rilasciata da [redacted] per nuovo impianto a uso civile in cantiere, posto in Cascina, in via Fucini n.3, di proprietà **** Omissis ****. Le opere realizzate consistono in "nuovo impianto sanitario con partenza dal contatore posizionato sul muro esterno fino alle varie utenze.... nuovo impianto di riscaldamento con collettori tipo Modul e tubazioni in multistrato coibentate, ... termosifoni in alluminio corredati da valvole termostattizzabili, ..installazione di caldaia per produzione di acqua calda sanitaria, tubazione del gas con partenza dal contatore fino a servire caldaia e cucina".

La Sig.ra **** Omissis **** ha, inoltre, fornito alla CTU l'Attestato di Prestazione Energetica dell'u.i., redatto dal [redacted] in data 27/01/2015, secondo il quale l'immobile risulta in classe energetica "G" (all. n. 1_6).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Oltre a quanto già esposto non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Pisa (PI) - Via Fonda n.8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

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

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Nel verbale di udienza del 21/03/23 il GE rilevava per il bene in oggetto, unitamente ad altri colpiti dalla presente procedura:

- *la presenza di atti di acquisto per successione mortis causa a cui non è seguita la trascrizione dell'accettazione dell'eredità.*

- *l'incompletezza della certificazione ipotecaria in atti, non risalente al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento.*

Pertanto il GE concedeva al creditore procedente 60 gg di tempo, a decorrere dalla comunicazione del suddetto provvedimento, per fornire le opportune integrazioni. In data 19/05/23 la **** Omissis **** depositava la documentazione integrativa richiesta.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

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)

La piena proprietà del bene è pervenuta all'esecutato da **** Omissis **** con atto di compravendita rogato dal Notaio Gabri Lia in data 10/10/2002 rep. n.4427 racc. n.2284, trascritto a Pisa il 11/10/02 al n. part. 13417. Alla data dell'atto il Sig. **** Omissis **** ha dichiarato di essere celibe.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

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)

La piena proprietà del bene è pervenuta all'esecutato da **** Omissis **** e **** Omissis **** con atto di compravendita rogato dal Notaio Gabri Lia in data 28/03/2012 rep. n.10757 racc. n.6674, trascritto a Pisa il 04/04/12 al n. part. 3889.

Alla data dell'atto il Sig. **** Omissis **** ha dichiarato di essere celibe.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

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)

La piena proprietà del bene è pervenuta all'esecutato da **** Omissis **** con atto di compravendita rogato dal Notaio Gabri Lia in data 28/10/2003 rep. n.5105 racc. n.2692, trascritto a Pisa il 29/10/03 al n. part. 14359.

Alla data dell'atto il Sig. **** Omissis **** ha dichiarato di essere celibe.

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Confini: corte comune, u.i. censita dal mapp. 406 sub 1 porzione del presente lotto, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, ssa.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Confini: corte comune, u.i. censita dal mapp. 406 sub 1 porzione del presente lotto, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, ssa.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Confini: proprietà **** Omissis ****, u.i. censite dai mapp. 406 subb 9 e 10 porzioni del presente lotto, proprietà **** Omissis ****, corte comune, ssa.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,60 mq	105,10 mq	1,00	105,10 mq	Var.	T-1°p-2°p
Totale superficie convenzionale:				105,10 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	105,10 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure per il calcolo delle superfici sono state dedotte dagli elaborati grafici allegati alla variante di fine lavori n.41/2002 alla DIA n.1547/2000, oltre che dai rilievi effettuati in situ dalla sottoscritta CTU nel corso del sopralluogo.

In ogni caso, si evidenzia che la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze rilevate dall'acquirente non potranno in alcuno modo essere utilizzate per richieste di rimborsi e/o risarcimenti.

Altezze interne (variante di fine lavori n.41/2002 alla DIA n.1547/2000):

-piano terra h= 3,05 m

-piano primo h= 3,00 m

-piano secondo h=2,20÷3,95 m

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	18,80 mq	22,10 mq	1,00	22,10 mq	Var.	T
Totale superficie convenzionale:				22,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure per il calcolo delle superfici sono state dedotte dagli elaborati grafici allegati alla variante di fine lavori n.41/2002 alla DIA n.1547/2000, oltre che dai rilievi effettuati in situ dalla sottoscritta CTU nel corso del sopralluogo.

In ogni caso, si evidenzia che la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze rilevate dall'acquirente non potranno in alcuno modo essere utilizzate per richieste di rimborsi e/o risarcimenti.

Altezze interne (variante di fine lavori n.41/2002 alla DIA n.1547/2000):

h= 3,55 m - 3,15 m

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	11,10 mq	12,50 mq	1,00	12,50 mq	3,70 m	T
Tino	4,10 mq	4,90 mq	0,80	3,92 mq	Var.	T
Totale superficie convenzionale:				16,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,42 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure per il calcolo delle superfici sono state dedotte dalla planimetria catastale, oltre che dai rilievi effettuati in situ dalla sottoscritta CTU nel corso del sopralluogo.

In ogni caso, si evidenzia che la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze rilevate dall'acquirente non potranno in alcuno modo essere utilizzate per richieste di rimborsi e/o risarcimenti.

Altezze interne rilevate:

- cantina h=3,70 m
- tino h = 1,58 m÷2,00 m

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/03/2000 al 10/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 406, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Piano T
Dal 10/12/2001 al 19/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 406, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 688,82 Piano T-1-2
Dal 19/06/2002 al 10/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 406, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 626,20 Piano T-1-2
Dal 10/10/2002 al 16/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 406, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 626,20 Piano T-1-2

Si precisa che:

-il sub 6 con variazione per divisione del 10/12/2001 Pratica n. 210006 (n. 7012.1/2001) è stato soppresso ed ha originato il sub 8;

-il sub 8 con variazione per divisione del 19/06/2002 Pratica n. 108621 (n. 3349.1/2002) è stato soppresso ed ha originato il sub 9 ed il sub 10.

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/03/2000 al 10/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 406, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani



		Piano T
Dal 10/12/2001 al 19/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 49, Part. 406, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 688,82 Piano T-1
Dal 19/06/2002 al 02/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 49, Part. 406, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 18 mq Rendita € 57,64 Piano T
Dal 02/07/2002 al 28/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 49, Part. 406, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 18 mq Rendita € 57,64 Piano T
Dal 28/03/2012 al 16/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. „ Fig. 49, Part. 406, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 18 mq Superficie catastale 24 mq Rendita € 57,64 Piano T

Si precisa che:

-il sub 6 con variazione per divisione del 10/12/2001 Pratica n. 210006 (n. 7012.1/2001) è stato soppresso ed ha originato il sub 8;

-il sub 8 con variazione per divisione del 19/06/2002 Pratica n. 108621 (n. 3349.1/2002) è stato soppresso ed ha originato il sub 10 ed il sub 9.

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/03/2000 al 19/08/2003	Partita speciale 2 -accessori comuni ad enti rurali ed urbani (406/2 e 407/1 del foglio 49)- soppressa il 19/08/2003	Catasto Terreni Fig. 49, Part. 406, Sub. 1, Zc. 1
Dal 01/09/2003 al 28/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. „ Fig. 49, Part. 406, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 15 mq Rendita € 48,03 Piano T
Dal 28/10/2003 al 16/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. „ Fig. 49, Part. 406, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 15 mq Rendita € 48,03 Piano T

Si precisa che il sub 1 è stato censito al C.F. con costituzione del 01/09/2003 Pratica n. 158151 (n. 1593.1/2003).

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.



DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	49	406	9	1	A2	2	5 vani	104 mq	626,2 €	T-1-2		

Corrispondenza catastale

I dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento, n. part. 12226 del 03/08/22, corrispondono a quelli indicati nella visura catastale dell'u.i. (all. 2_2d1).

Lo stato rilevato nel corso del sopralluogo risulta conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	49	406	10	1	C2	2	18 mq	24 mq	57,64 €	T		

Corrispondenza catastale

I dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento, n. part. 12226 del 03/08/22, corrispondono a quelli indicati nella visura catastale dell'u.i. (all. 2_2e1).

Lo stato rilevato nel corso del sopralluogo differisce da quello rappresentato nella planimetria catastale per il rialzamento del piano di calpestio della porzione Ovest e per la realizzazione di uno scalino che consente di superare il dislivello creato.

Per le modeste difformità rilevate l'acquirente potrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale presentando un Docfa a variazione all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	49	406	1	1	C2	2	15	18 mq	48,03 €	T		

Corrispondenza catastale

I dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento, n. part. 12226 del 03/08/22, differiscono da quelli indicati nella visura catastale dell'u.i. (all. 2_2f1) per l'indirizzo del bene. Nel dettaglio:



- nota di trascrizione n. part. 12226 del 03/08/22: C.F. di Pisa nel F.49 mapp.406 sub 1 - C/2, via Fonda n.8;
- visura catastale: C.F. di Pisa nel F.49 mapp.406 sub 1 - C/2, via Maggiore di Oratoio.

Lo stato rilevato nel corso del sopralluogo corrisponde a quello rappresentato nella planimetria catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

ved. quanto riportato per il lotto n.1.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

ved. quanto riportato per il lotto n.1.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

ved. quanto riportato per il lotto n.1.

PATTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

L'analisi delle certificazioni ipotecarie in atti e dei documenti acquisiti dalla sottoscritta non evidenzia la presenza di convenzioni matrimoniali o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione).

Nell'atto di provenienza con cui il bene è pervenuto all'esecutato (atto di compravendita rogato dal Notaio Gabri Lia il 10/10/2002 rep. n.4427) è precisato che *"la parte venditrice garantisce la proprietà e disponibilità di quanto venduto e ne assicura la libertà da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione, pesi ed oneri di natura reale in genere, fatta eccezione per le servitù nascenti dallo stato dei luoghi, per i vincoli derivanti dal regime condominiale dell'edificio, da leggi e piani regolatori comunali"*

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Nell'atto di provenienza con cui il bene è pervenuto all'esecutato (atto di compravendita rogato dal Notaio Gabri Lia il 28/03/2012 rep. n.10757) è evidenziato che *"trattasi di un locale di sgombero nelle immediate adiacenze dell'abitazione sita in Pisa via Fonda n.8, già di proprietà dell'acquirente, distinta al C.F. nel F.49 mapp.406 sub 9 e da esso acquistata con atto ai miei rogiti n. 4427/2284 rep., registrato a Pisa il 11/10/02 al n.42 serie 1T, trascritto a Pisa l'11/10/02 al n.13417 reg. part., da considerarsi pertanto pertinenziale a detta abitazione"*. Pertanto tale u.i. è da ritenersi pertinenza del bene n.2 della presente perizia.

L'analisi delle certificazioni ipotecarie in atti e dei documenti acquisiti dalla sottoscritta non evidenzia, infine, la presenza di convenzioni matrimoniali o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione).

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Nell'atto di provenienza con cui il bene è pervenuto all'esecutato (atto di compravendita rogato dal Notaio Gabri Lia il 28/10/2003 rep. n.5105) è evidenziato che *"il presente atto ha per oggetto una porzione di fabbricato destinata a pertinenza dell'abitazione acquistata da [REDACTED] con atto del 10/10/02 reg. a Pisa l'11/10/02 al n.42 serie 1T"*. Pertanto tale u.i. è da ritenersi pertinenza del bene n.2 della presente perizia.



L'analisi della certificazione ipotecaria in atti e dei documenti acquisiti dalla sottoscritta non evidenzia, infine, la presenza di convenzioni matrimoniali o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Alla data del sopralluogo l'u.i. appariva in normale stato di manutenzione, ad esclusione di alcune tracce di umidità sulle pareti al piano terra.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Alla data del sopralluogo l'u.i. appariva in mediocre stato di manutenzione, con diffuse tracce di umidità su tutte le pareti.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

L'u.i. alla data del sopralluogo si presentava in condizioni di sufficiente manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Nell'atto di provenienza con cui il bene è pervenuto all'esecutato (atto di compravendita rogato dal Notaio Gabri Lia il 10/10/2002 rep. n.4427) è precisato che è compresa nella vendita *"la pertinente quota di comproprietà, proporzionale all'esclusiva proprietà, delle parti comuni dell'edificio per legge, consuetudine e destinazione, tra le quali la corte comune distinta con il mapp.405 del F.49 che consente l'accesso ai beni in oggetto da via Fonda"*.

E' compresa, inoltre, la proporzionale comproprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per la situazione dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Nell'atto di provenienza con cui il bene è pervenuto all'esecutato (atto di compravendita rogato dal Notaio Gabri Lia il 28/03/2012 rep. n.10757) è precisato che è compresa nella vendita *"la pertinente quota di comproprietà, proporzionale all'esclusiva proprietà, delle parti comuni del maggior edificio per legge, consuetudine e destinazione, tra le quali la citata corte comune (C.F. F. 49 mapp.405)"*.

E' compresa, inoltre, la proporzionale comproprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per la situazione dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Nell'atto di provenienza con cui il bene è pervenuto all'esecutato (atto di compravendita rogato dal Notaio Gabri Lia il 28/10/2003 rep. n.5105) è precisato che è compresa nella vendita *"la pertinente quota di comproprietà, proporzionale all'esclusiva proprietà, delle parti comuni dell'edificio per legge, consuetudine e destinazione, tra le quali la corte comune distinta nel C.F. nel F. 49 mapp.405"*.

E' compresa, inoltre, la proporzionale comproprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per la situazione dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

L'analisi della certificazione ipotecaria in atti e dei documenti acquisiti dalla sottoscritta CTU non evidenzia la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

Nell'atto di provenienza con cui il bene è pervenuto all'esecutato (atto di compravendita rogato dal Notaio Gabri Lia il 10/10/2002 rep. n.4427) è precisato che:

- *"l'immobile in oggetto si vende e si acquista nello stato di fatto in cui attualmente si trova, ... con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni, ragioni, servitù sia attive che passive, apparenti e non, allo stesso relativi";*
- *"la parte venditrice garantisce la proprietà e disponibilità di quanto venduto e ne assicura la libertà da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione, pesi ed oneri di natura reale in genere, fatta eccezione per le servitù nascenti dallo stato dei luoghi, per i vincoli derivanti dal regime condominiale dell'edificio, da leggi e piani regolatori comunali ...".*

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

L'analisi della certificazione ipotecaria in atti e dei documenti acquisiti dalla sottoscritta CTU non evidenzia la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

Nell'atto di provenienza con cui il bene è pervenuto all'esecutato (atto di compravendita rogato dal Notaio Gabri Lia il 28/03/2012 rep. n.10757) è precisato che:

- *"l'immobile oggetto di contratto si vende e si acquista nello stato di fatto in cui attualmente si trova, ... con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni, ragioni, servitù sia attive che passive, apparenti e non, allo stesso relativi";*
- *"la parte venditrice garantisce la proprietà e disponibilità di quanto venduto e ne assicura la libertà da ipoteche, privilegi fiscali, diritti di prelazione, livelli, vincoli di sorta, ... diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscono il libero godimento e la piena disponibilità, il tutto fatta eccezione per le servitù nascenti dallo stato dei luoghi e per i vincoli derivanti dal regime condominiale dell'edificio, da leggi e piani regolatori comunali".*

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

L'analisi della certificazione ipotecaria in atti e dei documenti acquisiti dalla sottoscritta CTU non evidenzia la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

Nell'atto di provenienza con cui il bene è pervenuto all'esecutato (atto di compravendita rogato dal Notaio Gabri Lia il 28/10/2003 rep. n.5105) è precisato che:

- *"l'immobile oggetto di contratto si vende e si acquista nello stato di fatto in cui attualmente si trova, ... con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni, ragioni, servitù sia attive che passive, apparenti e non, allo stesso relativi";*
- *"la parte venditrice garantisce la proprietà e disponibilità di quanto venduto e ne assicura la libertà da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, da privilegi e vincoli di sorta e da pesi ed oneri di natura reale in genere, fatta eccezione per le servitù nascenti dallo stato dei luoghi, per i vincoli derivanti dal regime condominiale dell'edificio e per quelli nascenti da leggi e da piani regolatori comunali".*

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Struttura portante in muratura di pietre e mattoni, tramezzi in forati, solai intermedi con travi in legno ed in acciaio, travicelli in legno, mezzane e soletta in c.a.; solaio di copertura in latero-cemento con manto in cotto. Pareti intonacate a calce e gesso e tinteggiate. Scale pt-1°p in muratura e c.a., 1°p-2°p (sottotetto) in acciaio. Porta d'ingresso in legno e doppio vetro; porte interne in legno, finestre in legno con vetrocamera e persiane in legno.

Pavimenti e rivestimenti in ceramica.



Impianti elettrico, idrico e igienico-sanitari di tipo medio. Impianto di riscaldamento a termosifoni in alluminio alimentato con caldaia pensile a camera stagna e tiraggio forzato alimentata a gas.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Per le caratteristiche generali del fabbricato si rimanda a quanto già riportato per il bene n.2.
L'u.i. in oggetto presenta pareti in parte intonacate e tinteggiate, in parte con mattoni a vista; pavimento in ceramica, portoncino d'ingresso in legno.
E' presente un impianto elettrico con cavi a vista, vetusto e non funzionante.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Per le caratteristiche generali del fabbricato si rimanda a quanto già riportato per il bene n.2.
L'u.i. in oggetto presenta solaio di copertura in legno, mezzane e soletta in c.a. nel locale principale e volta cilindrica in corrispondenza del tino; pavimento in ceramica, porta d'ingresso in alluminio e pannelli.
Sono presenti impianto elettrico con cavi a vista e impianto idraulico, entrambi vetusti e non funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato dal Sig. **** Omissis **** (esecutato).

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato dal Sig. **** Omissis **** (esecutato).

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato dal Sig. **** Omissis **** (esecutato).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/2000 al 10/10/2002	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola MANCIOPPI	30/03/2000	9546	4660
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare	21/04/2000		3990
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 10/10/2002 al 08/08/2022	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lia Gabri	10/10/2002	4427	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare	11/10/2002	19781	13417
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che ante ventennio a **** Omissis **** la quota di proprietà dei beni era pervenuta da **** Omissis **** e **** Omissis **** con atto di compravendita rogato dal Notaio Mancioffi rep. 9546 del 30/03/00, trascritto a Pisa in data 21/04/2000 al n. part. 3990.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/2000 al 02/07/2002	**** Omissis ****	scrittura privata con firme autenticate dal notaio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Mancioffi	30/03/2000	9546	4660
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare	21/04/2000		3990
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/2002 al 28/03/2012	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Mancioffi	02/07/2002	16372	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare	19/07/2002		9663		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/03/2012 al 08/08/2022	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lia Gabri	28/03/2012	10757	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare	04/04/2012		3889
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che ante ventennio a **** Omissis **** la quota di proprietà dei beni era pervenuta da **** Omissis **** e **** Omissis **** con atto di compravendita rogato dal Notaio Mancioffi rep. 9546 del 30/03/00, trascritto a Pisa in data 21/04/2000 al n. part. 3990.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/1988 al 28/10/2003	**** Omissis ****	Divisione - scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Tumbiolo	15/09/1988	319106	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare	07/10/1988		7807
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. Pisa	27/09/1988	211			
Dal 28/10/2003 al 08/08/2022	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lia Gabri	28/10/2003	5105	2692
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare	29/10/2003	21813	14359
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che:

- ante ventennio il bene era pervenuto (insieme a maggior consistenza) a **** Omissis **** in comproprietà con i fratelli (**** Omissis **** e **** Omissis ****) a seguito di successione in morte del padre **** Omissis **** (+06/04/79) - den. di successione reg. a U.R. di Pisa il 05/10/79 al n.55 vol.525, trascritta a Pisa il 01/08/80 al n.part.6698 e den. reg. a U.R. di Pisa al n.55 vol.591 trascritta a Pisa il 12/03/90 al n. part.2591, variata in data 01/06/02.

- Con atto di divisione del notaio Tumbiolo Francesco del 15/09/88 rep. n. 319106, trascritto a Pisa in data 11/05/23 al n. part: 6616, **** Omissis **** ha accettato tacitamente l'eredità di **** Omissis **** (quota di 1/3 di proprietà), oltre a diventare pieno proprietario del bene (insieme a maggior consistenza).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Dai certificati ipotecari effettuati presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornati al 19/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di finanziamento

Iscritto a Pisa il 25/07/2018

Reg. gen. 13906 - Reg. part. 2492

Quota: 1/1

Importo: € 1.600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 800.000,00

Rogante: Lia Gabri

Data: 12/07/2018

N° repertorio: 14122

N° raccolta: 9097

Note: detta iscrizione risulta interessata da **annotamento** n. part. 496 del 21/02/23, relativo ad atto del 31/01/23 del Notaio Cristiani Gian Luca rep. n. 29094/19472 per cessione dell'ipoteca a **** Omissis ****.

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di finanziamento

Iscritto a Pisa il 19/11/2019

Reg. gen. 21966 - Reg. part. 3770

Quota: 1/1



Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Lia Gabri
Data: 06/11/2019
N° repertorio: 14777
N° raccolta: 9563

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Pisa il 03/08/2022
Reg. gen. 17060 - Reg. part. 12226
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Le formalità esplicitate in precedenza colpiscono tutti i beni ricadenti nella procedura esecutiva n.171/2022.

Il bene n.2 (lotto n.2) in esame:

- per l'iscrizione ipotecaria n.2492/2018 costituisce l'immobile n. 1 dell'unità negoziale n.3 (Pisa - C.F. F.49 mapp.406 sub 9, u.i. A/2 di esclusiva proprietà di **** Omissis ****).
- per l'iscrizione ipotecaria n.3770/2019 costituisce l'immobile n. 1 dell'unità negoziale n.2 (Pisa - C.F. F.49 mapp.406 sub 9, u.i. A/2 di esclusiva proprietà di **** Omissis ****).
- per la trascrizione del pignoramento n.12226/2022 costituisce l'immobile n. 1 dell'unità negoziale n.2 (Pisa - C.F. F.49 mapp.406 sub 9, u.i. A/2 di esclusiva proprietà di **** Omissis ****).

Si precisa che la certificazione ipotecaria del 08/08/2022, a seguito delle disposizioni del GE nell'udienza del 21/03/23, è stata integrata dalla **** Omissis **** in data 19/05/23. Non si è a conoscenza di formalità pregiudizievoli successive a tale data.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Dai certificati ipotecari effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornati al 19/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di finanziamento
Iscritto a Pisa il 25/07/2018
Reg. gen. 13906 - Reg. part. 2492
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Rogante: Lia Gabri
Data: 12/07/2018
N° repertorio: 14122
N° raccolta: 9097



Note: detta iscrizione risulta interessata da **annotamento** n. part. 496 del 21/02/23, relativo ad atto del 31/01/23 del Notaio Cristiani Gian Luca rep. n. 29094/19472 per cessione dell'ipoteca a **** Omissis ****.

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di finanziamento

Iscritto a Pisa il 19/11/2019

Reg. gen. 21966 - Reg. part. 3770

Quota: 1/1

Importo: € 220.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.000,00

Rogante: Lia Gabri

Data: 06/11/2019

N° repertorio: 14777

N° raccolta: 9563

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Pisa il 03/08/2022

Reg. gen. 17060 - Reg. part. 12226

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Le formalità esplicitate in precedenza colpiscono tutti i beni ricadenti nella procedura esecutiva n.171/2022.

Il bene n.3 (lotto n.2) in esame:

-per l'iscrizione ipotecaria n.2492/2018 costituisce l'immobile n. 3 dell'unità negoziale n.3 (Pisa - C.F. F.49 mapp.406 sub 10, u.i. C/2 di esclusiva proprietà di **** Omissis ****).

-per l'iscrizione ipotecaria n.3770/2019 costituisce l'immobile n. 3 dell'unità negoziale n.2 (Pisa - C.F. F.49 mapp.406 sub 10, u.i. C/2 di esclusiva proprietà di **** Omissis ****).

-per la trascrizione del pignoramento n.12226/2022 costituisce l'immobile n. 3 dell'unità negoziale n.2 (Pisa - C.F. F.49 mapp.406 sub 10, u.i. C/2 di esclusiva proprietà di **** Omissis ****).

Si precisa che la certificazione ipotecaria del 08/08/2022, a seguito delle disposizioni del GE nell'udienza del 21/03/23, è stata integrata dalla **** Omissis **** in data 19/05/23. Non si è a conoscenza di formalità pregiudizievoli successive a tale data.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Dai certificati ipotecari effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornati al 19/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di finanziamento

Iscritto a Pisa il 25/07/2018

Reg. gen. 13906 - Reg. part. 2492

Quota: 1/1

Importo: € 1.600.000,00

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



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 800.000,00

Rogante: Lia Gabri

Data: 12/07/2018

N° repertorio: 14122

N° raccolta: 9097

Note: detta iscrizione risulta interessata da **annotamento** n. part. 496 del 21/02/23, relativo ad atto del 31/01/23 del Notaio Cristiani Gian Luca rep. n. 29094/19472 per cessione dell'ipoteca a **** Omissis ****.

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di finanziamento

Iscritto a Pisa il 19/11/2019

Reg. gen. 21966 - Reg. part. 3770

Quota: 1/1

Importo: € 220.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.000,00

Rogante: Lia Gabri

Data: 06/11/2019

N° repertorio: 14777

N° raccolta: 9563

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Pisa il 03/08/2022

Reg. gen. 17060 - Reg. part. 12226

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Le formalità esplicitate in precedenza colpiscono tutti i beni ricadenti nella procedura esecutiva n.171/2022.

Il bene n.4 (lotto n.2) in esame:

-per l'iscrizione ipotecaria n.2492/2018 costituisce l'immobile n. 2 dell'unità negoziale n.3 (Pisa - C.F. F.49 mapp.406 sub 1, u.i. C/2 di esclusiva proprietà di **** Omissis ****).

-per l'iscrizione ipotecaria n.3770/2019 costituisce l'immobile n. 2 dell'unità negoziale n.2 (Pisa - C.F. F.49 mapp.406 sub 1, u.i. C/2 di esclusiva proprietà di **** Omissis ****).

-per la trascrizione del pignoramento n.12226/2022 costituisce l'immobile n. 2 dell'unità negoziale n.2 (Pisa - C.F. F.49 mapp.406 sub 1, u.i. C/2 di esclusiva proprietà di **** Omissis ****).

Si precisa che la certificazione ipotecaria del 08/08/2022, a seguito delle disposizioni del GE nell'udienza del 21/03/23, è stata integrata dalla **** Omissis **** in data 19/05/23. Non si è a conoscenza di formalità pregiudizievoli successive a tale data.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8



Le unità immobiliari pignorate costituenti il lotto n.2 della presente perizia (beni nn.2-3-4) per il vigente R.U del Comune di Pisa ricadono in "Ambiti della qualificazione - Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo (Q3c)", disciplinati dagli articoli 1.2.2 - 1.2.2.4 delle NTA del R.U. (ved. all.2_4):

Capo 1.2.2 Ambiti della qualificazione

Descrizione Obiettivi Prescrizioni

Q3c e "Use Degli assetti urbani recenti è previsto il miglioramento della qualità formale e funzionale, principalmente mediante l'attribuzione di ulteriori dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, la trasformazione di quelle esistenti, il miglioramento delle dotazioni di spazi pertinenziali, ed altresì mediante la riconfigurazione del tessuto urbano, essendo pertanto ammissibile la modificazione di elementi quali:

- la giacitura e la larghezza degli elementi viari,
- l'impianto fondiario,
- il sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati,
- gli edifici esistenti, ovvero quote rilevanti degli stessi. ...omissis....

Articolo 1.2.2.4 - Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo (Q3c)

1) Interventi

Nel rispetto e in conformità, se non diversamente indicato, a quanto stabilito dal presente testo normativo e in particolare dalle disposizioni dell'art. 04 "Norme e prescrizioni di riferimento generali" e dell'art. 05 "Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico" ed a condizione che non si incrementi il numero delle unità immobiliari all'interno delle fasce A e B individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale sono ammessi gli interventi di seguito elencati:

ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:

con incremento della superficie lorda utile limitatamente

- alla chiusura balconi e logge e terrazze: art. 04.5 lettera a) con un progetto unitario di riordino complessivo del fronte dell'intero edificio;
 - al recupero abitabile dei sottotetti: art. 04.5 lettera b e c, per l'Utoe 39 (Tirrenia) non è ammessa la deroga per l'altezza di cui all'art.04.3;
 - agli ampliamenti di cui all'art. 04.5 lettera "d" in alternativa ai casi precedenti a) e b);
- per l'Utoe 39 (Tirrenia) sono ammessi a condizione che non siano superati i limiti dei parametri e le condizioni poste per la nuova edificazione nella stessa Utoe.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

ved. bene n.2

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

ved. bene n.2

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

I controlli effettuati hanno consentito di accertare che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967; per il bene in esame risultano reperibili le seguenti pratiche edilizie:

- DIA n.1547 dell'11/05/2000 per ristrutturazione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione (all. 2_3a);
- variante di fine lavori n.41 del 09/01/2002 (all. 2_3b);
- abitabilità n.10008 del 25/01/2002 (all. 2_3c).

Lo stato rilevato nel corso del sopralluogo nell'u.i. corrisponde a quello rappresentato negli elaborati grafici di progetto allegati alla variante di fine lavori n.41 del 09/01/2002 alla DIA n.1547/2000.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Sono state reperite le seguenti dichiarazioni di conformità alla regola d'arte degli impianti:

* Dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto elettrico del 27/12/01 rilasciata da [redacted] per impianto elettrico, montaggio prese e quadro.

* Dichiarazione di conformità alla regola d'arte rilasciata da [redacted] (priva di data) per montaggio caldaia e relativa tubazione zincata.

Non risulta reperibile l'Attestato di Prestazione Energetica dell'u.i.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

I controlli effettuati hanno consentito di accertare che il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967; per il bene in esame risultano reperibili le seguenti pratiche edilizie:

-DIA n.1547 dell'11/05/2000 per ristrutturazione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in esame costituisce porzione (all. 2_3a);

-variante di fine lavori n.41 del 09/01/2002 (all. 2_3b);

-abitabilità n.10008 del 25/01/2002 (all. 2_3c).

Lo stato rilevato nel corso del sopralluogo corrisponde sostanzialmente a quello rappresentato negli elaborati grafici allegati alla variante n.41/02, ad esclusione della traslazione dello scalino interno per superare il dislivello fra i due piani di calpestio dall'estremità N-E a quella S-O. L'acquirente potrà provvedere in merito con la presentazione di una CILA in sanatoria che prevede un'oblazione di 1.000 Euro (oltre agli onorari del tecnico incaricato). Contestualmente si potrà provvedere all'aggiornamento al Catasto Fabbricati della planimetria dell'u.i.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non risulta reperibile la dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto elettrico presente. Il suddetto impianto appariva vetusto e non funzionante.

L'u.i., censita al Catasto come magazzino e priva di impianto termico, non necessita dell'Attestato di Prestazione Energetica.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967.

Per il bene in esame non sono reperibili pratiche edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non risultano reperibili le dichiarazioni di conformità alla regola d'arte degli impianti presenti (elettrico e idrico).

L'u.i. censita al Catasto come magazzino e priva di impianto termico non necessita dell'Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Oltre a quanto già esposto non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Oltre a quanto già esposto non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A PISA (PI) - VIA FONDA N.8

Oltre a quanto già esposto non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Cardeta, n.10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel verbale di udienza del 21/03/23 il GE rilevava per il bene in oggetto, unitamente ad altri colpiti dalla presente procedura:

- *la presenza di atti di acquisto per successione mortis causa a cui non è seguita la trascrizione dell'accettazione dell'eredità.*

- *l'incompletezza della certificazione ipotecaria in atti, non risalente al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento.*

Pertanto il GE concedeva al creditore procedente 60 gg di tempo, a decorrere dalla comunicazione del suddetto provvedimento, per fornire le opportune integrazioni. In data 19/05/23 la **** Omissis **** depositava la documentazione integrativa.

Tuttavia, si evidenzia che alla data del deposito della perizia i certificati ipotecari in atti risultano ancora privi dell'accettazione tacita da parte di **** Omissis **** e **** Omissis **** dell'eredità del padre **** Omissis **** inerente i beni censiti al C.F. di San Giuliano Terme nel F. 51 mapp. 62 subb 9-15-12-13-14-3-6.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

La piena proprietà del bene è pervenuta agli esecutati nel modo seguente:

- a **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/4 ciascuno con denuncia di successione del padre **** Omissis **** (+10/11/12, trascritta a Pisa n. part. 6739 il 01/07/13);



- a **** Omissis **** per la quota di 1/2 con denuncia di successione del padre **** Omissis **** (+26/05/90, trascritta a Pisa ai nn.part. 12327 del 29/12/1990 e 15973 il 15/11/07).

CONFINI

Confini: resede comune censito dal mapp.62 sub 10 su tutti i lati, ssa. Detto resede è comune ai lotti nn.3 e 4.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,60 mq	122,60 mq	1,00	122,60 mq	2,93 m	T
Balconi		16,40 mq	0,25	4,10 mq		T
Totale superficie convenzionale:				126,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure per il calcolo delle superfici sono state dedotte dagli elaborati grafici allegati alla DIA n.491/2000, oltre che dai rilievi effettuati in situ dalla sottoscritta CTU nel corso del sopralluogo.

In ogni caso, si evidenzia che la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze rilevate dall'acquirente non potranno in alcuno modo essere utilizzate per richieste di rimborsi e/o risarcimenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/1996 al 10/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 62, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 722,39 Piano T
Dal 10/11/2012 al 27/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 62, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 722,39 Piano T
Dal 27/11/2014 al 01/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 62, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 128 mq Rendita € 626,07 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	62	9		A2	2	6,5 vani	128 mq	626,07 €	T	

Corrispondenza catastale

I dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento, n. part. 12226 del 03/08/22, corrispondono a quelli indicati nella visura catastale dell'u.i. (all. 3_2e1).

Si precisa che non sono riportati nella nota di trascrizione del pignoramento i due resedi censiti al C.F. del Comune di San Giuliano Terme nel F.51 mapp.62 sub 10 come b.c.n.c. ai subb 9-15 e nel F.51 mapp.62 sub 11 come b.c.n.c. ai subb 9-3-6-12-13-14-15-16, entrambi privi di intestazione catastale.

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale ad eccezione di una lieve differenza nella larghezza di una finestra sul prospetto Nord e della porta del disimpegno della zona notte.

La planimetria catastale in atti potrà essere aggiornata mediante presentazione al Catasto Fabbricati di un Docfa a variazione corredato dal nuovo grafico.

PRECISAZIONI

ved. quanto riportato per il lotto n.1.

Precisazioni sui lotti nn. 3-4-5-6

Il compendio immobiliare costituente i lotti nn.3÷6 insiste sul terreno ubicato nel Comune di San Giuliano Terme e censito al C.T nel F.51 dal mapp.62. Per la gestione unitaria dei suddetti beni e dell'adiacente capannone (mapp.500 sub 6) non interessato dalla procedura esecutiva, allo stato attuale è possibile rilevare che:

-I resedi censiti al C.F. dai mapp.62 subb 11 e 10 di fatto non risultano delimitati dall'adiacente piazzale di pertinenza del capannone di proprietà **** Omissis **** (mapp.500 sub 6), pertanto gli acquirenti dovranno provvedere in merito.

-Il confine tra il fabbricato costituito dalle u.i. censite dai mapp.62 subb 12 e 13 (lotto 6) e il citato piazzale (mapp. 500 sub 6) di proprietà **** Omissis **** è posto in corrispondenza del filo esterno della parete Est del suddetto edificio; tuttavia con c.e. n.371/1994 per la ristrutturazione del fabbricato e la realizzazione del garage (subb 12 e 13) è stata autorizzata sulla parete Est l'apertura di un vano porta e di tre finestre sul confine, in quanto anche il terreno adiacente era di proprietà **** Omissis ****e **** Omissis ****. In tal modo sono state costituite delle servitù di fatto (di passaggio e di veduta) che, qualora ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E, potrebbero essere trascritte per evitare problemi ai futuri acquirenti.

PATTI

L'analisi delle certificazioni ipotecarie in atti e dei documenti acquisiti dalla sottoscritta non evidenzia la presenza di convenzioni matrimoniali o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione).

STATO CONSERVATIVO



Alla data del sopralluogo l'u.i. si presentava in condizioni normali, ad esclusione di alcune tracce di umidità da risalita in una camera al piede della parete perimetrale Nord e sul prospetto Est in cui si evidenziavano anche conseguenti distacchi di porzioni di tinteggiatura.

PARTI COMUNI

Il resede circostante il fabbricato, censito dal mapp.62 sub 10 come bcnc è comune alle due unità censite dai sub 9 (lotto n.3) e sub 15 (lotto n.4) del mapp.62; mentre il resede censito dal mapp.62 sub 11, che collega il sub 10 alla Via Cardeta è comune ai subb 3,6,9,12,13,14,15 e 16 (lotti 3÷6).

E' compresa, inoltre, la proporzionale comproprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per la situazione dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'analisi delle certificazioni ipotecarie in atti e dei documenti acquisiti dalla sottoscritta CTU non evidenzia la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

L'u.i. viene alienata nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni, ragioni, servitù sia attive che passive, apparenti e non, alla stessa relative.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato con struttura portante in elevazione in muratura e c.a., scale in c.a., solai e copertura in latero-cemento, manto in cotto.

Finiture u.i.:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- pavimenti in ceramica, in marmo ed in cotto;
- rivestimenti cucina e bagno in ceramica;
- porte, finestre e persiane in legno;
- bagno completo con sanitari di tipo medio;
- caminetto alimentato a legna.

Impianti u.i.:

- impianto elettrico sottotraccia,
- impianto di riscaldamento a termosifoni alimentati da caldaia a gas e condizionatori alimentati elettricamente per il raffrescamento estivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato dal [REDACTED] e dalla sua famiglia.

Per completezza, si precisa che a seguito dei controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa, per l'u.i. in oggetto (insieme a quelle dei lotti nn.4 e 6 ed altre non oggetto della presente procedura) è stato reperito un contratto di comodato registrato a Pisa al n. 303 serie III il 18/01/95 (tra **** Omissis ****.**** Omissis ****.**** Omissis ****e **** Omissis ****e **** Omissis ****) inerente i beni all'epoca censiti dal mapp.62 subb 1-2-6 (attuali subb 9-15-6). Tale contratto di durata pari a 10 anni risulta scaduto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti



Dal 26/05/1990 al 22/11/1996	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare	29/12/1990	18223	12327
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR Pisa	24/11/1990	26	614		
Dal 22/11/1996 al 10/11/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare	15/11/2007	26998	15973
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. Pisa	22/11/1996	85	681		
Dal 10/11/2012 al 08/08/2022	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare	01/07/2013	9735	6739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. Pisa	08/04/2013	686	9990		

Risultano presentate due denunce di successione per **** Omissis **** ed una per **** Omissis ****.



Con la prima denuncia di successione di **** Omissis **** (deceduto il 26/05/90, nota di trascrizione n. part. 12327 del 29/12/1990) pervenivano ai due figli **** Omissis **** e **** Omissis **** i seguenti beni ubicati nel Comune di San Giuliano Terme:

1) CT F.51 mapp. 169 seminativo arborato di 2.770 mq;

2) CT F.51 mapp.178 fabbricato rurale di 756 mq, mapp.179 fabbricato rurale di 64 mq, mapp.62 seminativo arborato di 1.080 mq;

3) CT F.51 mapp.88 seminativo arborato di 4.310 mq;

4) CT F.51 mapp.390 seminativo arborato di 1.530 mq.

Veniva altresì precisato che i beni del p.to 2 erano interessati dal condono edilizio n.0245032608 del 29/03/86 in forza del quale il cespite è stato parzialmente condonato in fabbricato di civile abitazione e all'epoca era in corso il relativo accampionamento catastale.

Con la seconda denuncia di successione di **** Omissis **** (nota di trascrizione n. part. 15973 del 15/11/2007) pervenivano ai due figli **** Omissis **** e **** Omissis **** i seguenti beni ubicati nel Comune di San Giuliano Terme: C.F. F.51 mapp. 62 sub 1 (A/2 di 7,5 vani), sub 2 (A/2 di 6,5 vani), sub 3 (C/2 di 60 mq), sub 5 (A/2 di 5,5 vani), sub 6 (C/2 di 27 mq) e sub 7 (C/2 di 61 mq).

Con la denuncia di successione di **** Omissis **** (deceduto il 10/11/12, nota di trascrizione n. part. 6739 del 01/07/2013) pervenivano ai due figli **** Omissis **** e **** Omissis **** i seguenti beni ubicati nel Comune di San Giuliano Terme: C.F. F.51 mapp. 62 sub 1, sub 2, sub 3, sub 5, sub 6 e sub 7; CT F.51 mapp.169 di 2.770 mq, mapp.170 di 2.780 mq, mapp.171 di 2.830 mq, mapp.280 di 2.720 mq e CT F.62 mapp.88 di 4.310 mq.

Le certificazioni ipotecarie in atti (aggiornate al 19/05/23), infine, evidenziano che:

- con atto notarile pubblico rogato dal Notaio Landini Giulio Alfredo il 16/01/91 rep. n. 354860, trascritto a Pisa al n. part. 66617 il 11/05/23, i Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno tacitamente accettato l'eredità del padre **** Omissis ****;

- con atto notarile pubblico rogato dal Notaio Gabri Lia il 01/07/15 rep. n. 12496, trascritto a Pisa al n. part. 6740 il 07/07/15, i Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno tacitamente accettato l'eredità del padre **** Omissis **** inerente soltanto l'u.i. censita al C.F. S. Giuliano Terme nel F. 51 mapp.62 sub 16.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dai certificati ipotecari effettuati presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornati al 19/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di finanziamento

Iscritto a Pisa il 25/07/2018

Reg. gen. 13906 - Reg. part. 2492

Quota: 1/1

Importo: € 1.600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 800.000,00

Rogante: Lia Gabri

Data: 12/07/2018

N° repertorio: 14122

N° raccolta: 9097



Note: detta iscrizione risulta interessata da **annotamento** n. part. 496 del 21/02/23, relativo ad atto del 31/01/23 del Notaio Cristiani Gian Luca rep. n. 29094/19472 per cessione dell'ipoteca a **** Omissis ****

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di finanziamento

Iscritto a Pisa il 19/11/2019

Reg. gen. 21966 - Reg. part. 3770

Quota: 1/1

Importo: € 220.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.000,00

Rogante: Lia Gabri

Data: 06/11/2019

N° repertorio: 14777

N° raccolta: 9563

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Pisa il 03/08/2022

Reg. gen. 17060 - Reg. part. 12226

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Le formalità esplicitate in precedenza colpiscono tutti i beni ricadenti nella procedura esecutiva n.171/2022.

Il bene n.5 (lotto n.3) in esame:

-per l'iscrizione ipotecaria n.2492/2018 costituisce l'immobile n. 2 dell'unità negoziale n.1 (San Giuliano Terme- C.F. F.51 mapp.62 sub 9, u.i. A/2 di proprietà di **** Omissis **** per 2/4, **** Omissis **** per 1/4 e **** Omissis **** per 1/4).

-per l'iscrizione ipotecaria n.3770/2019 costituisce l'immobile n. 2 dell'unità negoziale n.1 (San Giuliano Terme- C.F. F.51 mapp.62 sub 9, u.i. A/2 di proprietà di **** Omissis **** per 2/4, **** Omissis **** per 1/4 e **** Omissis **** per 1/4).

-per la trascrizione del pignoramento n.12226/2022 costituisce l'immobile n. 2 dell'unità negoziale n.1 (San Giuliano Terme, - C.F. F.51 mapp.62 sub 9, u.i. A/2 di proprietà di **** Omissis **** per 2/4, **** Omissis **** per 1/4 e **** Omissis **** per 1/4).

Si precisa che la certificazione ipotecaria del 08/08/2022, a seguito delle disposizioni del GE nell'udienza del 21/03/23, è stata integrata dalla **** Omissis **** in data 19/05/23. Non si è a conoscenza di formalità pregiudizievoli successive a tale data.

NORMATIVA URBANISTICA

Per il vigente POC del Comune di San Giuliano Terme il compendio immobiliare interessato dalla procedura esecutiva è ubicato all'interno dell'UTOE n.20 – Cardeta e l'intero lotto edificato (C.T. F..51 mapp.62) ricade in zona B1 "zone urbanizzate caratterizzate dalla compresenza di edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche ed architettoniche e modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale".

In tali zone, disciplinate dall'art.19 delle NTA del POC, *sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica; non sono ammesse nuove costruzioni, salvo diversa previsione contenuta nelle singole schede norma e previste all'interno dei Piani di Recupero di iniziativa pubblica individuati dall'Amministrazione Comunale.*



.....omissis.....

Per maggiori dettagli ved. allegato 3_4.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'accesso agli atti presso il Comune di San Giuliano Terme ha consentito di reperire le seguenti pratiche edilizie inerenti l'u.i. in oggetto e l'edificio di cui costituisce porzione:

- Nullaosta n.12 del 12/09/73 per costruzione di fabbricato rurale e variante n.30 del 04/03/76 al fabbricato colonico via dei Ponticelli, Metato; abitabilità del 28/09/77 (all. n. 3_3a);
- c.e. in sanatoria 447 del 16/11/91 per modifiche e difformità a fabbricato di civile abitazione con cambio d'uso locali al piano terra da annessi agricoli ad abitazione, relativa alle u.i. censite dai mapp.62 sub 1-2 (attuali subb 9-15) -all. 3_3b;
- autorizzazione edilizia 309 del 17/08/94 per tinteggiatura della facciata e sostituzione dei canali di gronda e relativi discendenti (all. 3_3c);
- DIA 491/2000 prot. n.18928 del 01/06/00 per modifiche interne ed esterne relativa all'u.i. al PT censita dal mapp.62 sub 1 (attuale sub 9) - all. 3_3d;
- comunicazione 397/2013 per manutenzione straordinaria a facciata, relativa alle u.i. censite dai mapp.62 sub 1-2-5-6 (attuali subb 9-15-16-6) - all. 3_3e.

Osservazioni della CTU

Lo stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo corrisponde sostanzialmente a quello rappresentato nei grafici dello stato modificato allegati alla D.I.A. n. 491/00. Tuttavia si evidenzia che la costruzione del terrazzo Est (non interessato dai lavori disciplinati dalla D.I.A.) è stata autorizzata con c.e. in sanatoria n.447/91 di dimensioni ridotte rispetto a quanto riportato nelle piante dello stato attuale e di progetto della D.I.A. sopra citata (D.I.A.: 6,10 m x 1,45 - c.e.in sanat.: 2,40 m x 1,38 m) e con apertura posta sul prospetto Sud anziché Est. Pertanto tale difformità rispetto allo stato autorizzato potrà essere sanata con una SCIA a sanatoria e con la presentazione della pratica strutturale al Genio Civile.

Per tener conto della spesa a carico dell'acquirente per gli adempimenti correlati alla regolarizzazione edilizia (oltreché all'aggiornamento catastale), la cui quantificazione precisa potrà essere effettuata solo al momento della presentazione della pratica edilizia sulla base della normativa vigente, è stata operata cautelativamente una riduzione del valore di stima del bene precisata nel seguito.

In merito alle verifiche di sanabilità delle difformità accertate sull'unità immobiliare in esame giova rimarcare che, pur volendo fornire dati e informazioni esaustive in ottemperanza all'incarico ricevuto, la scrivente CTU non può che evidenziare l'accertata pratica impossibilità di fornire dati e informazioni complete in merito alla ammissibilità delle istanze, alle indicazioni degli adempimenti, degli oneri e delle sanzioni, che potranno essere definite all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della pratica di sanatoria corredata da grafici e relazione tecnica, cioè ad adempimenti non previsti nell'incarico ricevuto. Pertanto, si evidenzia che le note formulate nel caso in esame hanno carattere orientativo, sono necessariamente cautelative in termini economici e sono riferite alle normative vigenti alla data della redazione del presente elaborato peritale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Per il bene in oggetto non sono reperibili le dichiarazioni di conformità degli impianti ne' l'Attestato di Prestazione energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Oltre a quanto già esposto non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Cardeta n.10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Ved. quanto riportato per il lotto 3-bene n.5.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

La piena proprietà del bene è pervenuta agli esecutati nel modo seguente:

- a **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/4 ciascuno con denuncia di successione del padre **** Omissis **** (+10/11/12, trascritta a Pisa n. part. 6739 il 01/07/13);
- a **** Omissis **** per la quota di 1/2 con denuncia di successione del padre **** Omissis **** (+26/05/90, trascritta a Pisa ai nn.part. 12327 del 29/12/1990 e 15973 il 15/11/07).

CONFINI

Confini: distacchi su resede comune censito dal mapp.62 sub 10 su tutti i lati, ssa. Detto resede è comune ai lotti nn.3 e 4.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,80 mq	122,60 mq	1,00	122,60 mq	2,97 m	1°p
Balcone Sud+scale		29,60 mq	0,25	7,40 mq		1°p
Totale superficie convenzionale:				130,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	130,00 mq	
---------------------------------------	-----------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure per il calcolo delle superfici sono state dedotte dagli elaborati grafici allegati alla comunicazione n. 100/97 ai sensi dell'art. 26 L.47/85, oltre che dai rilievi effettuati in situ dalla sottoscritta CTU nel corso del sopralluogo.

In ogni caso, si evidenzia che la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze rilevate dall'acquirente non potranno in alcuno modo essere utilizzate per richieste di rimborsi e/o risarcimenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/1996 al 10/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 62, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 626,07 Piano 1
Dal 10/11/2012 al 27/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 62, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 626,07 Piano 1
Dal 27/11/2014 al 01/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 62, Sub. 15 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 626,07 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	62	15		A2	2	6,5 vani	129 mq, escl. aree scop. 123 mq	626,07 €	1	

Corrispondenza catastale

I dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento, n. part. 12226 del 03/08/22, corrispondono a quelli indicati nella visura catastale dell'u.i. (all. 4_2e1).

Si precisa che non sono riportati nella nota di trascrizione del pignoramento i due resedi censiti al C.F. del



Comune di San Giuliano Terme nel F.51 mapp.62 sub 10 come b.c.n.c. ai subb 9-15 e nel F.51 mapp.62 sub 11 come b.c.n.c. ai subb 9-3-6-12-13-14-15-16, entrambi privi di intestazione catastale.

Lo stato dei luoghi differisce dalla planimetria catastale per la traslazione di circa 10 cm del tramezzo che separa i due disimpegni e il tamponamento di una finestra sul prospetto Ovest.

La planimetria catastale in atti potrà essere aggiornata mediante presentazione al Catasto Fabbricato di un Docfa a variazione corredato dal nuovo grafico.

PRECISAZIONI

ved. quanto riportato per il lotto n.1.

Precisazioni sui lotti nn. 3-4-5-6

Il compendio immobiliare costituente i lotti nn.3+6 insiste sul terreno ubicato nel Comune di San Giuliano Terme e censito al C.T nel F.51 dal mapp.62. Per la gestione unitaria dei suddetti beni e dell'adiacente capannone (mapp.500 sub 6) non interessato dalla procedura esecutiva, allo stato attuale è possibile rilevare che:

-I resedi censiti al C.F. dai mapp.62 subb 11 e 10 di fatto non risultano delimitati dall'adiacente piazzale di pertinenza del capannone di proprietà **** Omissis **** (mapp.500 sub 6), pertanto gli acquirenti dovranno provvedere in merito.

-Il confine tra il fabbricato costituito dalle u.i. censite dai mapp.62 subb 12 e 13 (lotto 6) e il citato piazzale (mapp. 500 sub 6) di proprietà **** Omissis **** è posto in corrispondenza del filo esterno della parete Est del suddetto edificio; tuttavia con c.e. n.371/1994 per la ristrutturazione del fabbricato e la realizzazione del garage (subb 12 e 13) è stata autorizzata sulla parete Est l'apertura di un vano porta e di tre finestre sul confine, in quanto anche il terreno adiacente era di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****. In tal modo sono state costituite delle servitù di fatto (di passaggio e di veduta) che, qualora ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E, potrebbero essere trascritte per evitare problemi ai futuri acquirenti.

PATTI

L'analisi delle certificazioni ipotecarie in atti e dei documenti acquisiti dalla sottoscritta non evidenzia la presenza di convenzioni matrimoniali o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione).

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'u.i. si presentava in condizioni normali, ad esclusione di alcune tracce di umidità in una camera in corrispondenza dell'intersezione fra la parete perimetrale Nord ed il solaio di copertura e tracce di umidità con distacchi di tinteggiatura sul parapetto interno del terrazzo Est.

PARTI COMUNI

Il resede circostante il fabbricato, censito dal mapp.62 sub 10 come bcnc è comune alle due unità censite dai sub 9 (lotto n.3) e sub 15 (lotto n.4) del mapp.62; mentre il resede censito dal mapp.62 sub 11, che collega il sub 10 alla Via Cardeta è comune ai subb 3,6,9,12,13,14,15 e 16 (lotti 3+6).

E' compresa, inoltre, la proporzionale comproprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per la situazione dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



L'analisi delle certificazioni ipotecarie in atti e dei documenti acquisiti dalla sottoscritta CTU non evidenzia la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

L'u.i. viene alienata nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni, ragioni, servitù sia attive che passive, apparenti e non, alla stessa relative.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive

Fabbricato con struttura portante in elevazione in muratura e c.a., scale in c.a., solai e copertura in latero-cemento, manto in cotto.

Finiture u.i.:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- pavimenti in ceramica, in marmo ed in cotto;
- rivestimenti cucina e bagno in ceramica;
- porte, finestre e persiane in legno;
- bagno completo con sanitari di tipo medio;
- caminetto alimentato a legna.

Impianti u.i.:

- impianto elettrico sottotraccia,
- impianto di riscaldamento a termosifoni alimentati da caldaia a gas e condizionatori alimentati elettricamente per il raffrescamento estivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato dal Sig. **** Omissis **** (esecutato) e dalla sua famiglia.

Per completezza, s precisa che a seguito dei controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa, per l'u.i. in oggetto (insieme a quelle dei lotti nn. 3 e 6 ed altre non oggetto della presente procedura) è stato reperito un contratto di comodato registrato a Pisa al n. 303 serie III il 18/01/95 (tra **** Omissis **** -**** Omissis **** - **** Omissis **** e **** Omissis ****) inerente i beni all'epoca censiti dal mapp.62 subb 1-2-6 (attuali subb 9-15-6). Tale contratto di durata pari a 10 anni risulta scaduto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedere provenienze ventennali lotto 3 - bene n.5.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dai certificati ipotecari effettuati presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornati al 19/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di finanziamento
Iscritto a Pisa il 25/07/2018
Reg. gen. 13906 - Reg. part. 2492
Quota: 1/1



Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Rogante: Lia Gabri
Data: 12/07/2018
N° repertorio: 14122
N° raccolta: 9097

Note: detta iscrizione risulta interessata da **annotamento** n. part. 496 del 21/02/23, relativo ad atto del 31/01/23 del Notaio Cristiani Gian Luca rep. n. 29094/19472 per cessione dell'ipoteca a **** Omissis ****

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di finanziamento

Iscritto a Pisa il 19/11/2019
Reg. gen. 21966 - Reg. part. 3770
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Lia Gabri
Data: 06/11/2019
N° repertorio: 14777
N° raccolta: 9563

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Pisa il 03/08/2022
Reg. gen. 17060 - Reg. part. 12226
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Le formalità esplicitate in precedenza colpiscono tutti i beni ricadenti nella procedura esecutiva n.171/2022.

Il bene n.6 (lotto n.4) in esame:

-per l'iscrizione ipotecaria n.2492/2018 costituisce l'immobile n. 3 dell'unità negoziale n.1 (San Giuliano Terme - C.F. F.51 mapp.62 sub 15, A/2 di proprietà di **** Omissis **** per 2/4, **** Omissis **** per 1/4 e **** Omissis **** per 1/4).

-per l'iscrizione ipotecaria n.3770/2019 costituisce l'immobile n. 3 dell'unità negoziale n.1 (San Giuliano Terme - C.F. F.51 mapp.62 sub 15, A/2 di proprietà di **** Omissis **** per 2/4, **** Omissis **** per 1/4 e **** Omissis **** per 1/4).

-per la trascrizione del pignoramento n.12226/2022 costituisce l'immobile n. 3 dell'unità negoziale n.1 (San Giuliano Terme - C.F. F.51 mapp.62 sub 15, A/2 di proprietà di **** Omissis **** per 2/4, **** Omissis **** per 1/4 e **** Omissis **** per 1/4).

Si precisa che la certificazione ipotecaria del 08/08/2022, a seguito delle disposizioni del GE nell'udienza del 21/03/23, è stata integrata dalla **** Omissis **** in data 19/05/23. Non si è a conoscenza di formalità pregiudizievoli successive a tale data.



NORMATIVA URBANISTICA

Ved. lotto 3 - bene n.5 e all. 3_4.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'accesso agli atti presso il Comune di San Giuliano Terme ha consentito di reperire le seguenti pratiche edilizie inerenti l'u.i. in oggetto e l'edificio di cui costituisce porzione:

- Nullaosta n.12 del 12/09/73 per costruzione di fabbricato rurale e variante n.30 del 04/03/76 al fabbricato colonico via dei Ponticelli, Metato; abitabilità del 28/09/77 - all. n. 3_3a;
- c.e. in sanatoria 447 del 16/11/91 per modifiche e difformità a fabbricato di civile abitazione con cambio d'uso locali al piano terra da annessi agricoli ad abitazione, relativa alle u.i. censite dai mapp.62 sub 1-2 (attuali subb 9-15) - all. 3_3b;
- autorizzazione edilizia n.309 del 17/08/94 per tinteggiatura della facciata e sostituzione dei canali di gronda e relativi discendenti - all. 3_3c;
- comunicazione n.100 del 05/02/97 ai sensi art.26 L. 47/85 per opere interne ad appartamento posto al 1°p censito nel F.51 dal mapp.62 sub 2 (attuale sub 15) - all. 4_3d;
- comunicazione 397/2013 per manutenzione straordinaria a facciata, relativa alle u.i. censite dai mapp.62 sub 1-2-5-6 (attuali subb 9-15-16-6) - all. 3_3e.

Osservazioni della CTU

Lo stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo differisce da quello rappresentato nel grafico dello stato modificato allegato alla comunicazione n.100/97 ex art. 26 L.47/85, per la realizzazione di un terrazzo sul prospetto Est (di dimensioni 6,0 m x 1,40 m) e la trasformazione della finestra della cucina in porta finestra che consente l'accesso a questo.

Tale difformità rispetto allo stato autorizzato potranno essere sanate con una SCIA a sanatoria e con la presentazione della pratica strutturale al Genio Civile.

Per tener conto della spesa a carico dell'acquirente per gli adempimenti correlati alla regolarizzazione edilizia (oltrechè all'aggiornamento catastale), la cui quantificazione precisa potrà essere effettuata solo al momento della presentazione della pratica edilizia sulla base della normativa vigente, è stata operata cautelativamente una riduzione del valore di stima del bene precisata nel seguito.

In merito alle verifiche di sanabilità delle difformità accertate sull'unità immobiliare in esame giova rimarcare che, pur volendo fornire dati e informazioni esaustive in ottemperanza all'incarico ricevuto, la scrivente CTU non può che evidenziare l'accertata pratica impossibilità di fornire dati e informazioni complete in merito alla ammissibilità delle istanze, alle indicazioni degli adempimenti, degli oneri e delle sanzioni, che potranno essere definite all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della pratica di sanatoria corredata da grafici e relazione tecnica, cioè ad adempimenti non previsti nell'incarico ricevuto. Pertanto, si evidenzia che le note formulate nel caso in esame hanno carattere orientativo, sono necessariamente cautelative in termini economici e sono riferite alle normative vigenti alla data della redazione del presente elaborato peritale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Per il bene in oggetto non sono reperibili le dichiarazioni di conformità degli impianti ne' l'Attestato di Prestazione energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Oltre a quanto già esposto non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Fabbricato civile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n. 10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Ved. quanto riportato per il lotto 3-bene n.5.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

La piena proprietà del bene è pervenuta agli esecutati nel modo seguente:

- a **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/4 ciascuno con denuncia di successione del padre **** Omissis **** (+10/11/12, trascritta a Pisa n. part. 6739 il 01/07/13);
- a **** Omissis **** per la quota di 1/2 con denuncia di successione del padre **** Omissis **** (+26/05/90, trascritta a Pisa ai nn.part. 12327 del 29/12/1990 e 15973 il 15/11/07).

CONFINI

Confini: resede comune censito dal mapp.62 sub 11 su tre lati, u.i. censita dal mapp.62 sub 6 costituente porzione del lotto n.6 della presente perizia, ssa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	154,00 mq	183,90 mq	1,00	183,90 mq	Var.	T-1°P
Sottotetto h ridotta	34,40 mq	41,20 mq	0,33	13,60 mq	Var.	1°P
scale esterne	10,70 mq	11,60 mq	0,25	2,90 mq		T
Balcone	13,10 mq	14,60 mq	0,25	3,65 mq		1°P



Totale superficie convenzionale:	204,05 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	204,05 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure per il calcolo delle superfici sono state dedotte dagli elaborati grafici allegati alla c.e. n.362/94, oltre che dai rilievi effettuati in situ dalla sottoscritta CTU nel corso del sopralluogo.

In ogni caso, si evidenzia che la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze rilevate dall'acquirente non potranno in alcuno modo essere utilizzate per richieste di rimborsi e/o risarcimenti.

Altezze interne (c.e. n.362/94):

- piano terra: h=3,00 m

- primo piano: h =1,30+3,38 m

h =0,55+1,65 m porzione sottotetto ad altezza ridotta

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/1996 al 10/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 51, Part. 62, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 695,23 Piano T
Dal 10/11/2012 al 27/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 51, Part. 52, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 695,93 Piano T
Dal 27/11/2014 al 01/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 51, Part. 62, Sub. 16 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 626,07 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	51	62	16		A2	2	6,5	168 mq	626,07 €	T-1		



Corrispondenza catastale

I dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento, n. part. 12226 del 03/08/22, corrispondono a quelli indicati nella visura catastale dell'u.i. (all. 5_2e1).

Si precisa che è riportato nella nota di trascrizione del pignoramento il resede comune censito al C.F. del Comune di San Giuliano Terme nel F.51 mapp.62 sub 11 come b.c.n.c. ai subb 3-6-9-12-13-14-15-16, privo di intestazione catastale.

Lo stato dei luoghi differisce dalla planimetria catastale per la realizzazione al 1°p di un wc al posto del ripostiglio.

PRECISAZIONI

ved. quanto riportato per il lotto n.1.

Precisazioni sui lotti nn. 3-4-5-6

Il compendio immobiliare costituente i lotti nn.3÷6 insiste sul terreno ubicato nel Comune di San Giuliano Terme e censito al C.T nel F.51 dal mapp.62. Per la gestione unitaria dei suddetti beni e dell'adiacente capannone (mapp.500 sub 6) non interessato dalla procedura esecutiva, allo stato attuale è possibile rilevare che:

-I resedi censiti al C.F. dai mapp.62 subb 11 e 10 di fatto non risultano delimitati dall'adiacente piazzale di pertinenza del capannone di proprietà **** Omissis **** (mapp.500 sub 6), pertanto gli acquirenti dovranno provvedere in merito.

-Il confine tra il fabbricato costituito dalle u.i. censite dai mapp.62 subb 12 e 13 (lotto 6) e il citato piazzale (mapp. 500 sub 6) di proprietà **** Omissis **** è posto in corrispondenza del filo esterno della parete Est del suddetto edificio; tuttavia con c.e. n.371/1994 per la ristrutturazione del fabbricato e la realizzazione del garage (subb 12 e 13) è stata autorizzata sulla parete Est l'apertura di un vano porta e di tre finestre sul confine, in quanto anche il terreno adiacente era di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****. In tal modo sono state costituite delle servitù di fatto (di passaggio e di veduta) che, qualora ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E, potrebbero essere trascritte per evitare problemi ai futuri acquirenti.

PATTI

L'analisi della certificazione ipotecaria in atti e dei documenti acquisiti dalla sottoscritta non evidenzia la presenza di convenzioni matrimoniali o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione).

PARTI COMUNI

Il resede circostante il fabbricato, censito dal mapp.62 sub 11 come bcnc è comune alle unità censite dai sub 3,6,9,12,13,14,15 e 16 del mapp.62 (lotti 3÷6).

E' compresa, inoltre, la proporzionale comproprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per la situazione dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'analisi della certificazione ipotecaria in atti e dei documenti acquisiti dalla sottoscritta CTU non evidenzia la presenza di servitù, censi, livelli o usi civici.



L'u.i. viene alienata nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti, azioni, ragioni, servitù sia attive che passive, apparenti e non, alla stessa relative.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive:

Fabbricato con struttura portante in elevazione in muratura e c.a., scale in c.a., solai e copertura in latero-cemento, manto in tegole portoghesi.

Finiture u.i.:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- pavimenti in ceramica ed in cotto;
- rivestimenti cucina e bagno in ceramica;
- porte, finestre e persiane in legno;
- bagni completi con sanitari di tipo medio (nota: il bagno del 1°p. è abusivo; difatti detto vano risulta autorizzato come ripostiglio);
- caminetto alimentato a legna,

Impianti u.i.:

- impianto elettrico sottotraccia,
- impianto di riscaldamento a termosifoni alimentati da caldaia a gas e condizionatori alimentati elettricamente per il raffrescamento estivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato dal [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Le provenienze ventennali sono uguali a quelle del lotto 3 bene n.5 a cui si rimanda; ma, per il bene in oggetto (mapp.62 sub 16) risulta trascritta l'accettazione di eredità da parte dei Sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** in forza di atto ai rogiti del notaio Lia Gabri rep.12496/7884 del 01/07/2015 trascritto a Pisa in data 07/07/2015 al n. part.6740.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dai certificati ipotecari effettuati presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornati al 19/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di finanziamento
Iscritto a Pisa il 25/07/2018
Reg. gen. 13906 - Reg. part. 2492
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Rogante: Lia Gabri



Data: 12/07/2018

N° repertorio: 14122

N° raccolta: 9097

Note: detta iscrizione risulta interessata da **annotamento** n. part. 496 del 21/02/23, relativo ad atto del 31/01/23 del Notaio Cristiani Gian Luca rep. n. 29094/19472 per cessione dell'ipoteca a **** Omissis ****

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di finanziamento

Iscritto a Pisa il 19/11/2019

Reg. gen. 21966 - Reg. part. 3770

Quota: 1/1

Importo: € 220.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.000,00

Rogante: Lia Gabri

Data: 06/11/2019

N° repertorio: 14777

N° raccolta: 9563

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Pisa il 03/08/2022

Reg. gen. 17060 - Reg. part. 12226

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Le formalità esplicitate in precedenza colpiscono tutti i beni ricadenti nella procedura esecutiva n.171/2022.

Il bene n.7 (lotto n.5) in esame:

-per l'iscrizione ipotecaria n.2492/2018 costituisce l'immobile n. 1 dell'unità negoziale n.1 (San Giuliano Terme - C.F. F.51 mapp.62 sub 16, u.i. A/2 di proprietà di **** Omissis **** per 2/4, **** Omissis **** per 1/4 e **** Omissis **** per 1/4).

-per l'iscrizione ipotecaria n.3770/2019 costituisce l'immobile n. 1 dell'unità negoziale n.1 (San Giuliano Terme - C.F. F.51 mapp.62 sub 16, u.i. A/2 di proprietà di **** Omissis **** per 2/4, **** Omissis **** per 1/4 e **** Omissis **** per 1/4).

-per la trascrizione del pignoramento n.12226/2022 costituisce l'immobile n. 1 dell'unità negoziale n.1 (San Giuliano Terme - C.F. F.51 mapp.62 sub 16, u.i. A/2 di proprietà di **** Omissis **** per 2/4, **** Omissis **** per 1/4 e **** Omissis **** per 1/4).

Si precisa che la certificazione ipotecaria del 08/08/2022, a seguito delle disposizioni del GE nell'udienza del 21/03/23, è stata integrata dalla **** Omissis **** in data 19/05/23. Non si è a conoscenza di formalità pregiudizievoli successive a tale data.

NORMATIVA URBANISTICA

Ved. lotto 3 - bene n.5 e all. 3_4.

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'accesso agli atti presso il Comune di San Giuliano Terme ha consentito di reperire le seguenti pratiche edilizie inerenti i beni in oggetto:

- autorizzazione in sanatoria (L.47/85) n. 2 del 16/11/91 per realizzazione di due tettoie a sbalzo a fabbricato di abitazione rurale - all. 5_3a;
- c.e. n.141 del 09/04/93 per lavori di parziale sopraelevazione di fabbricato per civile abitazione, inerenti l'u.i. censita nel F.51 dal mapp.62 sub 5 (attuale sub 16) e 6 - all. 5_3b;
- c.e. n. 362 del 21/09/94 variante alla c.e. n. 141/93 - all. 5_3c;
- comunicazione 397/2013 per manutenzione straordinaria a facciata, relativa alle u.i. censite dai mapp.62 sub 1-2-5-6 (attuali subb 9-15-16-6) - all. 3_3e.

Non sono state reperiti documenti che consentano di risalire all'epoca di costruzione del fabbricato (per le pratiche visionate non è stata fornita copia della relazione tecnica né è stato consentito il controllo dei fascicoli integrali); tuttavia, dall'analisi delle foto aeree storiche della Regione Toscana (ortofoto del 1954), la realizzazione dell'edificio sembrerebbe risalire in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Osservazioni della CTU

Lo stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo differisce da quello rappresentato nei grafici dello stato modificato allegati alla c.e. n. 362 del 21/09/94 per la demolizione del tramezzo che separa la zona cottura dalla zona pranzo al piano terra; al primo piano per la realizzazione di un wc nel locale sottotetto Nord.

La modifica interna relativa alla demolizione del tramezzo può essere sanata con una CILA in sanatoria; mentre il WC realizzato nel sottotetto deve essere rimosso in quanto ha una altezza media inferiore a 2,40 m e non ha quindi le caratteristiche igienico-sanitarie richieste dalle vigenti normative. L'acquirente dovrà, a propria cura e spese rimuovere/disattivare gli apparecchi sanitari e gli impianti ripristinando la funzione di ripostiglio/sottotetto autorizzata.

Per tener conto della spesa a carico dell'acquirente per gli adempimenti correlati alla regolarizzazione edilizia, la cui quantificazione precisa potrà essere effettuata solo al momento della presentazione della pratica edilizia sulla base della normativa vigente, è stata operata cautelativamente una riduzione del valore di stima dei beni precisata nel seguito.

In merito alle verifiche di sanabilità delle difformità accertate sull'unità immobiliare in esame giova rimarcare che, pur volendo fornire dati e informazioni esaustive in ottemperanza all'incarico ricevuto, la scrivente CTU non può che evidenziare l'accertata pratica impossibilità di fornire dati e informazioni complete in merito alla ammissibilità delle istanze, alle indicazioni degli adempimenti, degli oneri e delle sanzioni, che potranno essere definite all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della pratica di sanatoria corredata da grafici e relazione tecnica, cioè ad adempimenti non previsti nell'incarico ricevuto. Pertanto, si evidenzia che le note formulate nel caso in esame hanno carattere orientativo, sono necessariamente cautelative in termini economici e sono riferite alle normative vigenti alla data della redazione del presente elaborato peritale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Per il bene in oggetto non sono reperibili le dichiarazioni di conformità degli impianti ne' l'Attestato di Prestazione energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Oltre a quanto già esposto non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10
- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10
- **Bene N° 11** - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10
- **Bene N° 12** - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Ved. quanto riportato per il lotto 3-bene n.5.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Ved. quanto riportato per il lotto 3-bene n.5.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Ved. quanto riportato per il lotto 3-bene n.5.

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Ved. quanto riportato per il lotto 3-bene n.5.

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Ved. quanto riportato per il lotto 3-bene n.5.

TITOLARITÀ

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

La piena proprietà del bene è pervenuta agli esecutati nel modo seguente:

- a **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/4 ciascuno con denuncia di successione del padre **** Omissis **** (+10/11/12, trascritta a Pisa n. part. 6739 il 01/07/13);
- a **** Omissis **** per la quota di 1/2 con denuncia di successione del padre **** Omissis **** (+26/05/90, trascritta a Pisa ai nn. part. 12327 del 29/12/1990 e 15973 il 15/11/07).

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

La piena proprietà del bene è pervenuta agli esecutati nel modo seguente:

- a **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/4 ciascuno con denuncia di successione del **** Omissis **** (+10/11/12, trascritta a Pisa n. part. 6739 il 01/07/13);
- a **** Omissis **** per la quota di 1/2 con denuncia di successione del padre **** Omissis **** (+26/05/90, trascritta a Pisa ai nn. part. 12327 del 29/12/1990 e 15973 il 15/11/07).

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)



La piena proprietà del bene è pervenuta agli esecutati nel modo seguente:

- a **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/4 ciascuno con denuncia di successione del padre **** Omissis **** (+10/11/12, trascritta a Pisa n. part. 6739 il 01/07/13);
- a **** Omissis **** per la quota di 1/2 con denuncia di successione del padre **** Omissis **** (+26/05/90, trascritta a Pisa ai nn. part. 12327 del 29/12/1990 e 15973 il 15/11/07).

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBIcato A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

La piena proprietà del bene è pervenuta agli esecutati nel modo seguente:

- a **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/4 ciascuno con denuncia di successione del padre **** Omissis **** (+10/11/12, trascritta a Pisa n. part. 6739 il 01/07/13);
- a **** Omissis **** per la quota di 1/2 con denuncia di successione del padre **** Omissis **** (+26/05/90, trascritta a Pisa ai nn. part. 12327 del 29/12/1990 e 15973 il 15/11/07).

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBIcato A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

La piena proprietà del bene è pervenuta agli esecutati nel modo seguente:



- a **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/4 ciascuno con denuncia di successione del padre **** Omissis **** (+10/11/12, trascritta a Pisa n. part. 6739 il 01/07/13);
- a **** Omissis **** per la quota di 1/2 con denuncia di successione del padre **** Omissis **** (+26/05/90, trascritta a Pisa ai nn. part. 12327 del 29/12/1990 e 15973 il 15/11/07).

CONFINI

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Confini: resede comune censito dal mapp.62 sub 11 su due lati, u.i. censita dal mapp.62 sub 13 costituente porzione del presente lotto e u.i. censita dal mapp.500, ssa.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Confini: resede comune censito dal mapp.62 sub 11, u.i. censite dal mapp.62 subb 12 e 14 costituente porzione del presente lotto, u.i. censita dal mapp.500, ssa.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Confini: resede comune censito dal mapp.62 sub 11 su due lati, u.i. censita dal mapp.62 sub 13 costituente porzione del presente lotto, u.i. censita dal mapp.500, ssa.

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Confini: resede comune censito dal mapp.62 sub 11, u.i. censita dal mapp.62 sub 6 costituente porzione del presente lotto, resede censito dal mapp.62 sub 10 comune ai lotti nn. 3 e 4 della perizia, ssa.

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Confini: resede comune censito dal mapp.62 sub 11 su due lati, u.i. censita dal mapp.62 sub 3 costituente porzione del presente lotto, u.i. censita dal mapp.62 sub 16 costituente il lotto n.5 della perizia, ssa.

CONSISTENZA

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	59,00 mq	69,30 mq	1,00	69,30 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				69,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure per il calcolo delle superfici sono state dedotte dagli elaborati grafici allegati alla SCIA n.823/2014, oltre che dai rilievi effettuati in situ dalla sottoscritta CTU nel corso del sopralluogo.



In ogni caso, si evidenzia che la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze rilevate dall'acquirente non potranno in alcuno modo essere utilizzate per richieste di rimborsi e/o risarcimenti.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	13,90 mq	17,59 mq	1,00	17,59 mq	2,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				17,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure per il calcolo delle superfici sono state dedotte dagli elaborati grafici allegati alla SCIA n.823/2014, oltre che dai rilievi effettuati in situ dalla sottoscritta CTU nel corso del sopralluogo.

In ogni caso, si evidenzia che la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze rilevate dall'acquirente non potranno in alcuno modo essere utilizzate per richieste di rimborsi e/o risarcimenti.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	25,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq		T
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel calcolo della consistenza è stata adottata la superficie catastale.

In ogni caso, si evidenzia che la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze rilevate dall'acquirente non potranno in alcuno modo essere utilizzate per richieste di rimborsi e/o risarcimenti.

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	39,80 mq	44,70 mq	1,00	44,70 mq	3,15 m	T
ripostiglio + wc	11,90 mq	13,90 mq	0,90	12,51 mq	2,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				57,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,21 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure per il calcolo delle superfici sono state dedotte dagli elaborati grafici allegati alla c.e. in sanatoria n.451/1991, oltre che dai rilievi effettuati in situ dalla sottoscritta CTU nel corso del sopralluogo.

In ogni caso, si evidenzia che la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze rilevate dall'acquirente non potranno in alcuno modo essere utilizzate per richieste di rimborsi e/o risarcimenti.

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	27,80 mq	31,90 mq	1,00	31,90 mq	3,15 m	T
Tettoia	81,70 mq	81,80 mq	0,20	16,36 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				48,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le misure per il calcolo delle superfici sono state dedotte dagli elaborati grafici allegati alla c.e. in sanatoria n.451/1991; per il calcolo della superficie netta del magazzino è stata utilizzata la pianta allegata alla DIA n.728/96 (che disciplina la demolizione dei tramezzi interni).

In ogni caso, si evidenzia che la vendita viene effettuata a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze rilevate dall'acquirente non potranno in alcuno modo essere utilizzate per richieste di rimborsi e/o risarcimenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/1996 al 10/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 62, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 61 mq Rendita € 176,42 Piano T
Dal 10/11/2012 al 27/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 62, Sub. 7 Categoria C2 Cl.2, Cons. 61 mq Rendita € 176,42 Piano T
Dal 27/11/2014 al 01/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 62, Sub. 12 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 69 mq Rendita € 1.550,92



Si precisa che:

- in origine il bene costituiva porzione al C.T. dei mapp. 179 (fabbricato rurale, 64 mq) e 178 (fabbricato rurale, 756 mq); con successivo tipo mappale n. 5336.1/1989 in atti dal 03/09/1992, le suddette particelle sono state inglobate nel mapp. 62 che da seminativo arborato di 1080 mq è passata a ente urbano di 1900 mq.

-Con costituzione del 17/12/1991 (n. 1068.1/1991) in atti dal 13/02/1992 è stato accampionato al C.F. con il sub 7 il bene proveniente dal C.T.; con successiva variazione di destinazione-classamento del 07/01/1994 (n. 12.1/1994) ha assunto categoria C/2 e consistenza 61 mq.

-Il sub 7 con variazione per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione del 27/11/2014, pratica n. PI0165945 (n. 82969.1/2014), è stato soppresso ed ha originato il sub 12, il sub 11 (bcnc ai sub 3-6-9-12-13-14-15-16) ed altri.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/2014 al 27/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 62, Sub. 8 Categoria E
Dal 27/11/2014 al 01/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 51, Part. 62, Sub. 13 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 mq Superficie catastale ,18 mq Rendita € 47,00 Piano T

Si precisa che:

- in origine il bene costituiva porzione dei mapp. 179 (fabbricato rurale, 64 mq) e 178 (fabbricato rurale, 756 mq); con tipo mappale n. 5336.1/1989 in atti dal 03/09/1992, le particelle 178 e 179 sono state inglobate nel mapp. 62 che da seminativo arborato di 1080 mq è passato a ente urbano di 1900 mq.

- Con variazione del 27/11/2014 n. PI0165944 per recupero di bcnc (n. 82968.1/2014) è stato originato il sub 8.

-Con variazione per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione del 27/11/2014, pratica n. PI0165945 (n. 82969.1/2014), il sub 8 (insieme ai subb 4 e 7) è stato soppresso ed ha originato il sub 13, il sub 11 (bcnc ai sub 3-6-9-12-13-14-15-16) ed altri.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/2014 al 27/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 51, Part. 62, Sub. 8 Categoria E Superficie catastale ,18 mq



Dal 27/11/2014 al 01/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fg. 51, Part. 62, Sub. 14 Categoria C6 Cl.1, Cons. 25 mq Superficie catastale 25 mq Rendita € 65,85 Piano T
------------------------------	-------------------	--

Si precisa che:

- in origine il bene costituiva porzione del mapp. 178 (fabbricato rurale, 756 mq); con tipo mappale n. 5336.1/1989 in atti dal 03/09/1992, la particella 178 è stata inglobata (insieme al mapp.179) nel mapp. 62 che da seminativo arborato di 1080 mq è passato a ente urbano di 1900 mq.

- Con variazione del 27/11/2014 n. PI0165944 per recupero di bcnc (n. 82968.1/2014) è stato originato il sub 8.

-Con variazione per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione del 27/11/2014, pratica n. PI0165945 (n. 82969.1/2014), il sub 8 (insieme ai subb 4 e 7) è stato soppresso ed ha originato il sub 14, il sub 11 (bcnc ai sub 3-6-9-12-13-14-15-16) ed altri.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/1996 al 10/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 62, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2 Superficie catastale 60 mq Rendita € 173,53 Piano T
Dal 10/11/2012 al 27/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 62, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 60 mq Rendita € 173,53 Piano T
Dal 27/11/2014 al 01/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 62, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 60 mq Superficie catastale 59 mq Rendita € 173,53 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/1996 al 10/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 62, Sub. 6 Categoria C2 Cl.2, Cons. 27 mq Rendita € 78,09 Piano T



Dal 10/11/2012 al 27/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 62, Sub. 6 Categoria C2 Cl.2, Cons. 27 mq Rendita € 78,09 Piano T
Dal 27/11/2014 al 01/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 62, Sub. 6 Categoria C2 Cl.2, Cons. 27 Superficie catastale 41 mq Rendita € 78,09 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	62	12		A10	2	3 vani	69 mq	1550,92 €	T	

Corrispondenza catastale

I dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento, n. part. 12226 del 03/08/22, corrispondono a quelli indicati nella visura catastale dell'u.i. (all. 6_2e1).

Si precisa che non è riportato nella nota di trascrizione del pignoramento il resede censito al C.F. del Comune di San Giuliano Terme nel F.51 mapp.62 sub 11 come b.c.n.c. ai subb 9-3-6-12-13-14-15-16, privo di intestazione catastale.

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	62	13		C6	2	14 mq	18 mq	47 €	T	

Corrispondenza catastale

I dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento, n. part. 12226 del 03/08/22, corrispondono a quelli indicati nella visura catastale dell'u.i. (all. 6_2f1).



Si precisa che non è riportato nella nota di trascrizione del pignoramento il resede censito al C.F. del Comune di San Giuliano Terme nel F.51 mapp.62 sub 11 come b.c.n.c. ai subb 9-3-6-12-13-14-15-16, privo di intestazione catastale.

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	51	62	14		C6	1	25 mq	25 mq	65,85 €	T		

Corrispondenza catastale

I dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento, n. part. 12226 del 03/08/22, corrispondono a quelli indicati nella visura catastale dell'u.i. (all. 6_2g1).

Si precisa che non è riportato nella nota di trascrizione del pignoramento il resede censito al C.F. del Comune di San Giuliano Terme nel F.51 mapp.62 sub 11 come b.c.n.c. ai subb 9-3-6-12-13-14-15-16, privo di intestazione catastale.

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale.

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	51	62	3		C2	2	60 mq	59 mq	173,53 €	T		

Corrispondenza catastale

I dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento, n. part. 12226 del 03/08/22, corrispondono a quelli indicati nella visura catastale dell'u.i. (all. 6_2i1).

Si precisa che non è riportato nella nota di trascrizione del pignoramento il resede censito al C.F. del Comune di San Giuliano Terme nel F.51 mapp.62 sub 11 come b.c.n.c. ai subb 9-3-6-12-13-14-15-16, privo di intestazione catastale.

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale, ad eccezione di una differenza nelle altezze del ripostiglio e del bagno (h=2,10 m anziché h=1,97 m).

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	51	62	6		C2	2	27 mq	41 mq	78,09 €	T		



Corrispondenza catastale

I dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento, n. part. 12226 del 03/08/22, corrispondono a quelli indicati nella visura catastale dell'u.i. (all. 6_2h1).

Si precisa che non è riportato nella nota di trascrizione del pignoramento il resede censito al C.F. del Comune di San Giuliano Terme nel F.51 mapp.62 sub 11 come b.c.n.c. ai subb 9-3-6-12-13-14-15-16, privo di intestazione catastale.

Lo stato dei luoghi differisce dalla planimetria catastale per una maggior estensione della porzione N-O della tettoia.

PRECISAZIONI

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

ved. quanto riportato per il lotto n.1.

Precisazioni sui lotti nn. 3-4-5-6

Il compendio immobiliare costituente i lotti nn.3÷6 insiste sul terreno ubicato nel Comune di San Giuliano Terme e censito al C.T nel F.51 dal mapp.62. Per la gestione unitaria dei suddetti beni e dell'adiacente capannone (mapp.500 sub 6) non interessato dalla procedura esecutiva, allo stato attuale è possibile rilevare che:

-I resedi censiti al C.F. dai mapp.62 subb 11 e 10 di fatto non risultano delimitati dall'adiacente piazzale di pertinenza del capannone di proprietà **** Omissis **** (mapp.500 sub 6), pertanto gli acquirenti dovranno provvedere in merito.

-Il confine tra il fabbricato costituito dalle u.i. censite dai mapp.62 subb 12 e 13 (lotto 6) e il citato piazzale (mapp. 500 sub 6) di proprietà **** Omissis **** è posto in corrispondenza del filo esterno della parete Est del suddetto edificio; tuttavia con c.e. n.371/1994 per la ristrutturazione del fabbricato e la realizzazione del garage (subb 12 e 13) è stata autorizzata sulla parete Est l'apertura di un vano porta e di tre finestre sul confine, in quanto anche il terreno adiacente era di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****. In tal modo sono state costituite delle servitù di fatto (di passaggio e di veduta) che, qualora ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E, potrebbero essere trascritte per evitare problemi ai futuri acquirenti.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Ved. bene n.8.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Ved. bene n.8.

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Ved. bene n.8.

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Ved. bene n.8.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

L'u.i. alla data del sopralluogo appariva in normale stato di manutenzione.



BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

L'u.i. alla data del sopralluogo appariva in normale stato di manutenzione.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Le condizioni della pavimentazione sono simili a quelle dell'adiacente resede comune e non vi sono problemi per parcheggiare le auto.

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

L'u.i. alla data del sopralluogo appariva in sufficiente stato di manutenzione.

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

L'u.i. alla data del sopralluogo appariva in normale stato di manutenzione, si rilevavano tracce di umidità sulla parete Ovest del vano mensa.

PARTI COMUNI

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Il resede circostante il fabbricato, censito dal mapp.62 sub 11 come bcnc è comune alle unità censite dai sub 3,6,9,12,13,14,15 e 16 del mapp.62 (lotti 3÷6).

E' compresa, inoltre, la proporzionale comproprietà di tutti i corpi, impianti e servizi, comuni per legge, per la situazione dei luoghi o per particolare destinazione costruttiva.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Ved. bene n.8.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Ved. bene n.8.

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Ved. bene n.8.

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Ved. bene n.8.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Caratteristiche costruttive

Fabbricato con struttura portante in elevazione in muratura, solai e copertura in latero-cemento, manto in tegole portoghesi.

Finiture:

- due piccole tettoie, sulle porte Est ed Ovest, con struttura portante in legno e manto in tegole portoghesi;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- pavimenti in ceramica, finestre e porte in legno con alcune inferriate metalliche;



-bagno completo con sanitari di tipo economico;
-impianto elettrico sottotraccia, avente tra l'altro, una serie di plafoniere appese al soffitto che sono collegate ai punti di derivazione con cavi esterni sospesi;
-impianto di riscaldamento a termosifoni alimentati da caldaia a gas e condizionatori alimentati elettricamente per il raffrescamento estivo.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Caratteristiche costruttive

Fabbricato con struttura portante in elevazione in muratura, solai e copertura in latero-cemento, manto in tegole portoghesi.

Finiture:

-pareti intonacate e tinteggiate;
-pavimenti in ceramica, finestre e porte in legno con inferriate metalliche su una porta e sulla finestra;
-impianto elettrico sottotraccia con plafoniera appesa al soffitto e collegata al punto di derivazione con cavo esterno sospeso;
-impianto di riscaldamento a termosifoni alimentati da caldaia a gas del contiguo ufficio e condizionatore alimentato elettricamente per il raffrescamento estivo.

Il bene alla data del sopralluogo risultava attrezzato come Ufficio.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Trattasi di un posto auto scoperto contiguo al garage (bene n.9 - sub 13) e pavimentato come l'adiacente piazzale (stabilizzato di terra e pietrisco interessato da parziale inerbimento).

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Caratteristiche costruttive

Fabbricato con struttura portante in elevazione in muratura, solai e copertura in latero-cemento, manto in tegole marsigliesi.

Finiture:

-pareti intonacate e tinteggiate;
-pavimenti in ceramica;
-portoni esterni in acciaio verniciato;
-impianto elettrico sottotraccia.

Il ripostiglio ha: un caminetto alimentato a legna; WC di tipo economico con pavimenti e rivestimenti in ceramica, porta in alluminio+vetro, oltre ad un termosifone.

La tettoia antistante i due magazzini ha struttura portante in acciaio e manto in lamiera.

Gli impianti apparivano vetusti.

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Caratteristiche costruttive

Fabbricato con struttura portante in elevazione in muratura, solai e copertura in latero-cemento, manto in tegole marsigliesi.

Finiture:

-pareti intonacate e tinteggiate;
-pavimenti in ceramica;
-portoni esterni in acciaio verniciato;
-impianto elettrico sottotraccia.

Il locale mensa ha termosifoni alimentati da caldaia a gas.

Gli impianti apparivano vetusti.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Le u.i. censite dal mapp.62 subb 12-13-14 alla data del sopralluogo risultavano occupate dalla **** Omissis ****; a tale proposito gli esecutati hanno fornito alla CTU un contratto di affitto di rami d'azienda NON REGISTRATO stipulato dalla **** Omissis **** con **** Omissis **** il 31/08/21 in virtù del quale nel corso del sopralluogo hanno riferito che la **** Omissis **** occupava i suddetti beni. In tale contratto però si fa riferimento solo al capannone adiacente censito nel mapp. 500 sub 6 di proprietà **** Omissis **** e non ai beni oggetto della procedura.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Vedere bene n.8.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Vedere bene n.8.

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato dal Sig. **** Omissis **** (esecutato).

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato dal Sig. **** Omissis **** (esecutato).

Si precisa che a seguito dei controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa, per l'u.i. in oggetto (insieme a quelle dei lotti nn.3 e 4 ed altre non oggetto della presente procedura) è stato reperito un contratto di comodato registrato a Pisa al n. 303 serie III il 18/01/95 (tra **** Omissis **** - **** Omissis **** - **** Omissis **** e **** Omissis ****) inerente i beni all'epoca censiti dal mapp.62 subb 1-2-6 (attuali subb 9-15-6). Tale contratto di durata pari a 10 anni risulta scaduto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Vedere provenienze ventennali lotto 3 bene n.5.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Vedere provenienze ventennali lotto 3 bene n.5

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Vedere provenienze ventennali lotto 3 bene n.5

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Vedere provenienze ventennali lotto 3 bene n.5

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Vedere provenienze ventennali lotto 3 bene n.5



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Dai certificati ipotecari effettuati presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornati al 19/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di finanziamento

Iscritto a Pisa il 25/07/2018

Reg. gen. 13906 - Reg. part. 2492

Quota: 1/1

Importo: € 1.600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 800.000,00

Rogante: Lia Gabri

Data: 12/07/2018

N° repertorio: 14122

N° raccolta: 9097

Note: detta iscrizione risulta interessata da **annotamento** n. part. 496 del 21/02/23, relativo ad atto del 31/01/23 del Notaio Cristiani Gian Luca rep. n. 29094/19472 per cessione dell'ipoteca a **** Omissis ****

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di finanziamento

Iscritto a Pisa il 19/11/2019

Reg. gen. 21966 - Reg. part. 3770

Quota: 1/1

Importo: € 220.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.000,00

Rogante: Lia Gabri

Data: 06/11/2019

N° repertorio: 14777

N° raccolta: 9563

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Pisa il 03/08/2022

Reg. gen. 17060 - Reg. part. 12226

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Le formalità esplicitate in precedenza colpiscono tutti i beni ricadenti nella procedura esecutiva n.171/2022.
Il bene n.8 (lotto n.6) in esame:



-per l'iscrizione ipotecaria n.2492/2018 costituisce l'immobile n. 4 dell'unità negoziale n.1 (San Giuliano Terme - C.F. F.51 mapp.62 sub 12, u.i. A/10 di proprietà di **** Omissis **** per 2/4, **** Omissis **** per 1/4 e **** Omissis **** per 1/4).

-per l'iscrizione ipotecaria n.3770/2019 costituisce l'immobile n. 4 dell'unità negoziale n.1 (San Giuliano Terme - C.F. F.51 mapp.62 sub 12, u.i. A/10 di proprietà di **** Omissis **** per 2/4, **** Omissis **** per 1/4 e **** Omissis **** per 1/4).

-per la trascrizione del pignoramento n.12226/2022 costituisce l'immobile n. 4 dell'unità negoziale n.1 (San Giuliano Terme - C.F. F.51 mapp.62 sub 12, u.i. A/10 di proprietà di **** Omissis **** per 2/4, **** Omissis **** per 1/4 e **** Omissis **** per 1/4).

Si precisa che la certificazione ipotecaria del 08/08/2022, a seguito delle disposizioni del GE nell'udienza del 21/03/23, è stata integrata dalla **** Omissis **** in data 19/05/23. Non si è a conoscenza di formalità pregiudizievoli successive a tale data.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Dai certificati ipotecari effettuati presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornati al 19/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di finanziamento

Iscritto a Pisa il 25/07/2018

Reg. gen. 13906 - Reg. part. 2492

Quota: 1/1

Importo: € 1.600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 800.000,00

Rogante: Lia Gabri

Data: 12/07/2018

N° repertorio: 14122

N° raccolta: 9097

Note: detta iscrizione risulta interessata da **annotamento** n. part. 496 del 21/02/23, relativo ad atto del 31/01/23 del Notaio Cristiani Gian Luca rep. n. 29094/19472 per cessione dell'ipoteca a **** Omissis ****

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di finanziamento

Iscritto a Pisa il 19/11/2019

Reg. gen. 21966 - Reg. part. 3770

Quota: 1/1

Importo: € 220.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.000,00

Rogante: Lia Gabri

Data: 06/11/2019

N° repertorio: 14777

N° raccolta: 9563



Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Pisa il 03/08/2022

Reg. gen. 17060 - Reg. part. 12226

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Le formalità esplicitate in precedenza colpiscono tutti i beni ricadenti nella procedura esecutiva n.171/2022.

Il bene n.9 (lotto n.6) in esame:

-per l'iscrizione ipotecaria n.2492/2018 costituisce l'immobile n. 5 dell'unità negoziale n.1 (San Giuliano Terme - C.F. F.51 mapp.62 sub 13, u.i. C/6 di proprietà di **** Omissis **** per 2/4, **** Omissis **** per 1/4 e **** Omissis **** per 1/4).

-per l'iscrizione ipotecaria n.3770/2019 costituisce l'immobile n. 5 dell'unità negoziale n.1 (San Giuliano Terme - C.F. F.51 mapp.62 sub 13, u.i. C/6 di proprietà di **** Omissis **** per 2/4, **** Omissis **** per 1/4 e **** Omissis **** per 1/4).

-per la trascrizione del pignoramento n.12226/2022 costituisce l'immobile n. 5 dell'unità negoziale n.1 (Giuliano Terme - C.F. F.51 mapp.62 sub 13, u.i. C/6 di proprietà di **** Omissis **** per 2/4, **** Omissis **** per 1/4 e **** Omissis **** per 1/4).

Si precisa che la certificazione ipotecaria del 08/08/2022, a seguito delle disposizioni del GE nell'udienza del 21/03/23, è stata integrata dalla **** Omissis **** in data 19/05/23. Non si è a conoscenza di formalità pregiudizievoli successive a tale data.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Dai certificati ipotecari effettuati presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornati al 19/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di finanziamento

Iscritto a Pisa il 25/07/2018

Reg. gen. 13906 - Reg. part. 2492

Quota: 1/1

Importo: € 1.600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 800.000,00

Rogante: Lia Gabri

Data: 12/07/2018

N° repertorio: 14122

N° raccolta: 9097

Note: detta iscrizione risulta interessata da **annotamento** n. part. 496 del 21/02/23, relativo ad atto del 31/01/23 del Notaio Cristiani Gian Luca rep. n. 29094/19472 per cessione dell'ipoteca a **** Omissis ****

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di finanziamento

Iscritto a Pisa il 19/11/2019

Reg. gen. 21966 - Reg. part. 3770



Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Lia Gabri
Data: 06/11/2019
N° repertorio: 14777
N° raccolta: 9563

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Pisa il 03/08/2022
Reg. gen. 17060 - Reg. part. 12226
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Le formalità esplicitate in precedenza colpiscono tutti i beni ricadenti nella procedura esecutiva n.171/2022.

Il bene n.10 (lotto n.6) in esame:

- per l'iscrizione ipotecaria n.2492/2018 costituisce l'immobile n. 6 dell'unità negoziale n.1 (posto auto in San Giuliano Terme - C.F. F.51 mapp.62 sub 14 di proprietà di **** Omissis **** per 2/4, **** Omissis **** per 1/4 e **** Omissis **** per 1/4).
- per l'iscrizione ipotecaria n.3770/2019 costituisce l'immobile n. 6 dell'unità negoziale n.1 (posto auto in San Giuliano Terme - C.F. F.51 mapp.62 sub 14 di proprietà di **** Omissis **** per 2/4, **** Omissis **** per 1/4 e **** Omissis **** per 1/4).
- per la trascrizione del pignoramento n.12226/2022 costituisce l'immobile n. 6 dell'unità negoziale n.1 (posto auto in San Giuliano Terme - C.F. F.51 mapp.62 sub 14 di proprietà di **** Omissis **** per 2/4, **** Omissis **** per 1/4 e **** Omissis **** per 1/4).

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Dai certificati ipotecari effettuati presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornati al 19/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di finanziamento
Iscritto a Pisa il 25/07/2018
Reg. gen. 13906 - Reg. part. 2492
Quota: 1/1
Importo: € 1.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800.000,00
Rogante: Lia Gabri
Data: 12/07/2018



N° repertorio: 14122

N° raccolta: 9097

Note: detta iscrizione risulta interessata da **annotamento** n. part. 496 del 21/02/23, relativo ad atto del 31/01/23 del Notaio Cristiani Gian Luca rep. n. 29094/19472 per cessione dell'ipoteca a **** Omissis ****

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di finanziamento

Iscritto a Pisa il 19/11/2019

Reg. gen. 21966 - Reg. part. 3770

Quota: 1/1

Importo: € 220.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.000,00

Rogante: Lia Gabri

Data: 06/11/2019

N° repertorio: 14777

N° raccolta: 9563

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Pisa il 03/08/2022

Reg. gen. 17060 - Reg. part. 12226

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Le formalità esplicitate in precedenza colpiscono tutti i beni ricadenti nella procedura esecutiva n.171/2022.

Il bene n.11 (lotto n.6) in esame:

-per l'iscrizione ipotecaria n.2492/2018 costituisce l'immobile n. 7 dell'unità negoziale n.1 (San Giuliano Terme - C.F. F.51 mapp.62 sub 3, u.i. C/2 di proprietà di **** Omissis **** per 2/4, **** Omissis **** per 1/4 e **** Omissis **** per 1/4).

-per l'iscrizione ipotecaria n.3770/2019 costituisce l'immobile n. 7 dell'unità negoziale n.1 (San Giuliano Terme - C.F. F.51 mapp.62 sub 3, u.i. C/2 di proprietà di **** Omissis **** per 2/4, **** Omissis **** per 1/4 e **** Omissis **** per 1/4).

-per la trascrizione del pignoramento n.12226/2022 costituisce l'immobile n. 7 dell'unità negoziale n.1 (San Giuliano Terme - C.F. F.51 mapp.62 sub 3, u.i. C/2 di proprietà di **** Omissis **** per 2/4, **** Omissis **** per 1/4 e **** Omissis **** per 1/4).

Si precisa che la certificazione ipotecaria del 08/08/2022, a seguito delle disposizioni del GE nell'udienza del 21/03/23, è stata integrata dalla **** Omissis **** in data 19/05/23. Non si è a conoscenza di formalità pregiudizievoli successive a tale data.

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Dai certificati ipotecari effettuati presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornati al 19/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da atto di finanziamento

Iscritto a Pisa il 25/07/2018

Reg. gen. 13906 - Reg. part. 2492

Quota: 1/1

Importo: € 1.600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 800.000,00

Rogante: Lia Gabri

Data: 12/07/2018

N° repertorio: 14122

N° raccolta: 9097

Note: detta iscrizione risulta interessata da **annotamento** n. part. 496 del 21/02/23, relativo ad atto del 31/01/23 del Notaio Cristiani Gian Luca rep. n. 29094/19472 per cessione dell'ipoteca a **** Omissis ****.

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di finanziamento

Iscritto a Pisa il 19/11/2019

Reg. gen. 21966 - Reg. part. 3770

Quota: 1/1

Importo: € 220.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.000,00

Rogante: Lia Gabri

Data: 06/11/2019

N° repertorio: 14777

N° raccolta: 9563

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Pisa il 03/08/2022

Reg. gen. 17060 - Reg. part. 12226

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Le formalità esplicitate in precedenza colpiscono tutti i beni ricadenti nella procedura esecutiva n.171/2022.

Il bene n.12 (lotto n.6) in esame:

-per l'iscrizione ipotecaria n.2492/2018 costituisce l'immobile n. 8 dell'unità negoziale n.1 (San Giuliano Terme - C.F. F.51 mapp.62 sub 6, u.i. C/2 di proprietà di **** Omissis **** per 2/4, **** Omissis **** per 1/4 e **** Omissis **** per 1/4).

-per l'iscrizione ipotecaria n.3770/2019 costituisce l'immobile n. 8 dell'unità negoziale n.1 (San Giuliano Terme - C.F. F.51 mapp.62 sub 6, u.i. C/2 di proprietà di **** Omissis **** per 2/4, **** Omissis **** per 1/4 e **** Omissis **** per 1/4).

-per la trascrizione del pignoramento n.12226/2022 costituisce l'immobile n. 8 dell'unità negoziale n.1 (San



Giuliano Terme - C.F. F.51 mapp.62 sub 6, u.i. C/2 di proprietà di **** Omissis **** per 2/4, **** Omissis **** per 1/4 e **** Omissis **** per 1/4).

Si precisa che la certificazione ipotecaria del 08/08/2022, a seguito delle disposizioni del GE nell'udienza del 21/03/23, è stata integrata dalla **** Omissis **** in data 19/05/23. Non si è a conoscenza di formalità pregiudizievoli successive a tale data.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Ved. lotto n.3 - bene n.5 e all. 3_4.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Ved. lotto n.3 - bene n.5 e all. 3_4.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Ved. lotto n.3 - bene n.5 e all. 3_4.

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Ved. lotto n.3 - bene n.5 e all. 3_4.

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Ved. lotto n.3 - bene n.5 e all. 3_4.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

L'accesso agli atti presso il Comune di San Giuliano Terme ha consentito di reperire le seguenti pratiche edilizie inerenti le unità immobiliari costituenti il lotto n. 6 - beni nn. 8-9-10-11-12 (censite al C.F. di San Giuliano Terme nel F.51 dai mapp.62 subb 12-13-14-6-3):

- c.e. in sanatoria (L.47/85) n.451 del 23/12/91 per realizzazione di due capannoni e tettoia in lamiera ad uso artigianale nonchè cambio d'uso locali da agricoli ad artigianali (mapp.62-178-352) - all. 6_3a;
- c.e. n.141 del 09/04/93 per lavori di parziale sopraelevazione di fabbricato per civile abitazione, inerenti l'u.i. censite nel F.51 dai mapp.62 sub 5 (attuale sub 16) e 6 - all. 5_3b;
- c.e. n. 362 del 21/09/94 variante alla c.e. n. 141/93 - all. 5_3c;
- c.e. n. 371 del 29/09/94 per ristrutturazione locali di sgombero, relativa ai beni censiti nel F.51 dal mapp.62 sub 7 (attuali sub 12-13-14) - all. 6_3d;
- DIA n. 728/96 (prot. n.20592 del 23/07/96) per opere interne a locale ad uso ripostiglio artigianale, relativa ai beni censiti nel F.51 dal mapp.62 sub 6 - all. 6_3e;
- c.e. n.212 del 27/05/97 variante alla c.e. n.371/94 per ristrutturazione locali di sgombero - all. 6_3f;
- comunicazione 397/2013 per manutenzione straordinaria a facciata, relativa alle u.i. censite dai mapp.62 sub 1-2-5-6 (attuali subb 9-15-16-6) - all. 3_3e.
- SCIA n.823/2014 (prot. n. 39630 del 10/11/14) per cambio di destinazione d'uso da locali di sgombero a uffici senza esecuzione di opere, relativa ai beni censiti nel F.51 dal mapp.62 sub 7 (attuali subb 12-13-14) - all. 6_3f.

Si evidenzia che per problemi degli Uffici Comunali nella gestione degli accessi agli atti alle pratiche edilizie,



non è stato consentito il controllo dei fascicoli completi delle pratiche richieste, ma soltanto i documenti inviati dal Comune (privi pertanto di relazione tecnica e altri elementi utili).

Per i fabbricati in oggetto, in origine agricoli, non è stato possibile risalire alla data della loro costruzione, in quanto dai documenti acquisiti e dalle ricerche effettuate non sono emersi elementi utili in merito. Si evidenzia solo la presenza nella tavola allegata alla c.e. n.451/91 di uno stato autorizzato con licenza edilizia del 12/07/78; il riferimento alla suddetta licenza risulta però privo del numero identificativo della pratica e le ricerche effettuate sui registri cartacei non consentivano di reperire tale pratica negli archivi comunali.

Pertanto alla luce di quanto esposto, un giudizio di conformità dei beni può essere limitato solo alle pratiche reperite.

Osservazioni della CTU - beni lotto n.6

*mapp.62 subb 12-13-14

Lo stato dei luoghi rilevato corrisponde sostanzialmente a quello rappresentato nel grafico dello stato di progetto allegato alla SCIA n.823/2014. Si evidenzia solo che alla data del sopralluogo il garage (sub 13) risultava utilizzato come ufficio (analogamente ai vani contigui regolarmente autorizzati), pertanto dovrà essere ripristinata la sua destinazione autorizzata (garage).

*mapp.62 subb 3-6

Lo stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo corrisponde sostanzialmente a quello rappresentato nei grafici dello stato di progetto allegati alla DIA n. 728/96 e alla c.e. in sanatoria n.451/91 (per la porzione non interessata dai lavori disciplinati dalla suddetta D.I.A.), ad eccezione delle maggiori dimensioni della tettoia (di circa 9,50 mq, dovuta alla maggior estensione della porzione adiacente al sub 3). Trattandosi di edifici in zona B1 (che viene considerata zona satura ed è quindi priva di indici) la maggiore superficie della tettoia non può essere sanata. Pertanto, l'acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese al ripristino della superficie autorizzata (S= 81,75 mq) ved. c.e. a sanatoria n.451/91 - all. 6_3a.

Per tener conto della spesa a carico dell'acquirente per gli adempimenti correlati al ripristino dello stato dei luoghi (oltrechè all'aggiornamento catastale), è stata operata cautelativamente una riduzione del valore di stima dei beni precisata nel seguito.

Si evidenzia che le note formulate nel caso in esame hanno carattere orientativo, sono necessariamente cautelative in termini economici e sono riferite alle normative vigenti alla data della redazione del presente elaborato peritale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Per i beni in oggetto non sono reperibili le dichiarazioni di conformità degli impianti ne' l'Attestato di Prestazione energetica.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Vedere bene n.8.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Vedere bene n.8.

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Vedere bene n.8.

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Vedere bene n.8.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Oltre a quanto già esposto non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Oltre a quanto già esposto non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 10 - POSTO AUTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Oltre a quanto già esposto non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Oltre a quanto già esposto non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DI CARDETA N.10

Oltre a quanto già esposto non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Renato Fucini n.3**
Piena proprietà di un appartamento di civile abitazione costituente porzione terra-tetto di un più ampio fabbricato, di due piani fuori terra, ubicato nel Comune di Cascina, in località San Frediano a Settimo, Via Renato Fucini n.3. L'appartamento, a cui si accede direttamente dalla Via Fucini, presenta al piano terra: ampio locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno e WC, oltre ad un piccolo ripostiglio sottoscala; al primo piano, a cui si accede dalla scala interna posta all'estremità S-E del soggiorno, vi sono disimpegno, due locali di sgombero utilizzati come camere, bagno e ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 25, Part. 46, Sub. 4, Categoria A2**
L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Proprietà (1/1)**
Il valore di mercato dei beni in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo:
-come parametro fisico di riferimento la superficie commerciale convenzionale,
-come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dalle banche dati e dai borsini immobiliari riportati in dettaglio nell'allegato n. 1_8 e tenendo in debito conto sia le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che sono state dettagliate nelle risposte ai vari quesiti (tipologia del fabbricato, finiture, accessori, vetustà, stato di manutenzione, etc; ubicazione), sia le attuali reali condizioni del locale mercato immobiliare.
* Prezzo unitario medio assunto: 1.450 €/mq.
Al valore di stima trovato viene poi apportata una riduzione del 9,50% per tener conto degli adempimenti a carico dell'acquirente connessi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia ed all'aggiornamento catastale, della modalità di alienazione dei beni e della conseguente assenza di



garanzia per vizi del bene venduto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cascina (PI) - Via Renato Fucini n.3	89,74 mq	1.450,00 €/mq	€ 130.123,00	100,00%	€ 130.123,00
Valore di stima arrotondato:					€ 130.000,00

Valore di stima arrotondato: € 130.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale + Rischio assunto per mancata garanzia per vizi	9,50	%

Al valore di stima calcolato è stata quindi operata una riduzione del 9,50% per tener conto degli adempimenti a carico dell'acquirente connessi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale, della modalità di alienazione dei beni e della conseguente assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

€ 130.000 x (1 - 9,50%) = 117.650,00 Euro che si approssima e arrotonda a

Valore di stima proposto come base d'asta: V= 118.000,00 Euro

Diconsi Euro Centodiciottomila/00

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8**
Piena proprietà di un'u.i. di civile abitazione costituente porzione terra-tetto di un più ampio fabbricato, di tre piani fuori terra, ubicato nel Comune di Pisa, fraz. Riglione, in Via Fonda n.8. L'immobile, a cui si accede dalla predetta via e successiva corte comune ad altre u.i., presenta al piano terra: soggiorno con angolo cottura, ripostiglio sottoscala e wc; al primo piano, a cui si accede dalla scala interna, vi sono disimpegno e una camera; al secondo piano, collegato sempre da scala interna, disimpegno, una camera e un bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 49, Part. 406, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2**
L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Proprietà (1/1)**
Il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo:
-come parametro fisico di riferimento la superficie commerciale convenzionale,
-come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dalle banche dati e dai borsini immobiliari riportati in dettaglio nell'allegato n. 7 e tenendo in debito conto sia le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che sono state dettagliate nelle risposte ai vari quesiti (tipologia del fabbricato, finiture, accessori, vetustà, stato di manutenzione, etc; ubicazione), sia le attuali reali condizioni del locale mercato immobiliare.
* Prezzo unitario medio assunto: 1.550 €/mq.
Al valore di stima del lotto n.2 (costituito dai beni nn. 2-3-4) viene poi apportata una riduzione del 10% per tener conto degli adempimenti a carico dell'acquirente per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale del bene n.3, per la modalità di alienazione dei beni e la conseguente assenza di garanzia per vizi dei beni venduti.



- **Bene N° 3 -** Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fonda n.8

Piena proprietà di un locale ad uso magazzino costituente porzione di un più ampio fabbricato, di tre piani fuori terra, ubicato nel Comune di Pisa, fraz. Riglione, in Via Fonda n.8. L'immobile, a cui si accede dalla predetta via e successiva corte comune ad altre u.i., è posto al piano terra ed è costituito da un unico locale, adiacente al bene n.4 del presente lotto.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 49, Part. 406, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C2**

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

Il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo:

- come parametro fisico di riferimento la superficie commerciale convenzionale,
- come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dalle banche dati e dai borsini immobiliari riportati in dettaglio nell'allegato n. 7 e tenendo in debito conto sia le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che sono state dettagliate nelle risposte ai vari quesiti (tipologia del fabbricato, finiture, accessori, vetustà, stato di manutenzione, etc; ubicazione), sia le attuali reali condizioni del locale mercato immobiliare.

* Prezzo unitario medio assunto: 730 €/mq.

Al valore di stima del lotto n.2 (costituito dai beni nn. 2-3-4) viene poi apportata una riduzione del 10% per tener conto degli adempimenti a carico dell'acquirente per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale del bene n.3, per la modalità di alienazione dei beni e la conseguente assenza di garanzia per vizi dei beni venduti.

- **Bene N° 4 -** Cantina ubicata a Pisa (PI) - Via Fonda n.8

Piena proprietà di una cantina costituente porzione di un più ampio fabbricato, di tre piani fuori terra, ubicato nel Comune di Pisa, fraz. Riglione, in Via Fonda n.8. Al bene, ubicato al piano terra, si accede dalla predetta via e successiva corte comune ad altre u.i.; l'ingresso è posto tra quello dei beni n.2 e n.3.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 49, Part. 406, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2**

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

Il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo:

- come parametro fisico di riferimento la superficie commerciale convenzionale,
- come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dalle banche dati e dai borsini immobiliari riportati in dettaglio nell'allegato n. 2_7 e tenendo in debito conto sia le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che sono state dettagliate nelle risposte ai vari quesiti (tipologia del fabbricato, finiture, accessori, vetustà, stato di manutenzione, etc; ubicazione), sia le attuali reali condizioni del locale mercato immobiliare.

* Prezzo unitario medio assunto: 570 €/mq.

Al valore di stima del lotto n.2 (costituito dai beni nn. 2-3-4) viene poi apportata una riduzione del 10% per tener conto degli adempimenti a carico dell'acquirente per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale del bene n.3, per la modalità di alienazione dei beni e la conseguente assenza di garanzia per vizi dei beni venduti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Pisa (PI) - Via Fonda n.8	105,10 mq	1.550,00 €/mq	€ 162.905,00	100,00%	€ 162.905,00
Bene N° 3 - Magazzino Pisa (PI) - Via Fonda n.8	22,10 mq	730,00 €/mq	€ 16.133,00	100,00%	€ 16.133,00
Bene N° 4 - Cantina Pisa (PI) - Via Fonda	16,42 mq	570,00 €/mq	€ 9.359,40	100,00%	€ 9.359,40



n.8					
				Valore di stima:	€ 188.397,40
				Valore di stima arrotondato:	€ 188.000,00

Valore di stima arrotondato: € 188.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale + Rischio assunto per mancata garanzia per vizi	10,00	%

Al valore di stima calcolato è stata quindi operata una riduzione del 10,00% per tener conto degli adempimenti a carico dell'acquirente connessi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale del bene n.3, della modalità di alienazione dei beni e della conseguente assenza di garanzia per vizi dei beni venduti:
 $€ 188.000 \times (1 - 10,00\%) = 169.200,00$ Euro che si approssima e arrotonda a

Valore di stima proposto come base d'asta: V= 169.000,00 Euro

Diconsi Euro Centosessantannovemila/00

LOTTO 3

- Bene N° 5 - Appartamento** ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Cardeta, n.10
 Piena proprietà di un appartamento di civile abitazione ubicato al piano terra di un edificio di due piani fuori terra sito nel Comune di San Giuliano Terme, località Madonna dell'Acqua, in Via di Cardeta n.10. E' composto da: ingresso, soggiorno, cucina - pranzo, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere e due terrazzi. A detto appartamento si accede dalla predetta Via di Cardeta tramite i resedi comuni censiti dai sub 10 e 11 del mapp.62.
 Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 51, Part. 62, Sub. 9**, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Proprietà (1/1)**
 Il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo:
 -come parametro fisico di riferimento la superficie commerciale convenzionale,
 -come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dalle banche dati e dai borsini immobiliari riportati in dettaglio nell'allegato n. 3_6 e tenendo in debito conto sia le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che sono state dettagliate nelle risposte ai vari quesiti (tipologia del fabbricato, finiture, accessori, vetustà, stato di manutenzione, etc; ubicazione), sia le attuali reali condizioni del locale mercato immobiliare.
 * Prezzo unitario medio assunto: 1.490 €/mq.
 Al valore di stima trovato viene poi apportata una riduzione del 12% per tener conto degli adempimenti a carico dell'acquirente connessi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia ed all'aggiornamento catastale, della modalità di alienazione dei beni e della conseguente assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento San Giuliano Terme	126,70 mq	1.490,00 €/mq	€ 188.783,00	100,00%	€ 188.783,00



(PI) - Via Cardeta, n.10					
Valore di stima arrotondato:					€ 189.000,00

Valore di stima arrotondato: € 189.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale + Rischio assunto per mancata garanzia per vizi	12,00	%

Al valore di stima calcolato è stata quindi operata una riduzione del 12% per tener conto degli adempimenti a carico dell'acquirente connessi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale del bene n.3, della modalità di alienazione dei beni e della conseguente assenza di garanzia per vizi dei beni venduti:
 $€ 188.000 \times (1 - 12\%) = 166.320,00$ Euro che si approssima e arrotonda a

Valore di stima proposto come base d'asta: V= 166.000,00 Euro

Diconsi Euro Centosessantaseimila/00

LOTTO 4

- Bene N° 6 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Cardeta n.10**
 Piena proprietà di un appartamento di civile abitazione ubicato al primo piano di un edificio di due piani fuori terra sito nel Comune di San Giuliano Terme, località Madonna dell'Acqua, in Via di Cardeta n.10. L'appartamento, a cui si accede mediante la scala esterna posta sul lato Ovest, è composto da: ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere e due terrazzi.
 A detto appartamento si accede dalla predetta Via di Cardeta tramite i resedi comuni censiti dai sub 10 e 11 del mapp.62.
 Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 51, Part. 62, Sub. 15**, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Proprietà (1/1)**
 Il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo:
 -come parametro fisico di riferimento la superficie commerciale convenzionale,
 -come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dalle banche dati e dai borsini immobiliari riportati in dettaglio nell'allegato n.3_6 e tenendo in debito conto sia le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che sono state dettagliate nelle risposte ai vari quesiti (tipologia del fabbricato, finiture, accessori, vetustà, stato di manutenzione, etc; ubicazione), sia le attuali reali condizioni del locale mercato immobiliare.
 * Prezzo unitario medio assunto: 1.490 €/mq.
 Al valore di stima trovato viene poi apportata una riduzione del 12% per tener conto degli adempimenti a carico dell'acquirente connessi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia ed all'aggiornamento catastale, della modalità di alienazione dei beni e della conseguente assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento San Giuliano Terme (PI) - Via Cardeta n.10	130,00 mq	1.490,00 €/mq	€ 193.700,00	100,00%	€ 193.700,00



Valore di stima arrotondato:	€ 194.000,00
------------------------------	--------------

Valore di stima arrotondato: € 194.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale + Rischio assunto per mancata garanzia per vizi	12,00	%

Al valore di stima calcolato è stata quindi operata una riduzione del 12% per tener conto degli adempimenti a carico dell'acquirente connessi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale, della modalità di alienazione dei beni e della conseguente assenza di garanzia per vizi dei beni venduti:

€ 194.000 x (1 - 12%) = 170.720,00 Euro che si approssima e arrotonda a

Valore di stima proposto come base d'asta: V= 171.000,00 Euro

Diconsi Euro Centosettantunomila/00

LOTTO 5

- Bene N° 7 – Fabbricato civile ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n. 10**
 Piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione di due piani fuori terra ubicato nel Comune di San Giuliano Terme, località Madonna dell'Acqua, in Via di Cardeta n.10. Al piano terra presenta: ingresso in soggiorno, cucina, scala interna per l'accesso al primo piano, disimpegno, due camere, bagno e due terrazzi; al primo piano sottotetto, collegato mediante la predetta scala interna, presenta un disimpegno, una camera con terrazzo, un wc (abusivo) e due locali non abitabili. All' u.i si accede dalla predetta Via di Cardeta tramite il resede comune censito dal mapp.62 sub 11.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 62, Sub. 16, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Proprietà (1/1)**
 Il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo:
 -come parametro fisico di riferimento la superficie commerciale convenzionale,
 -come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dalle banche dati e dai borsini immobiliari riportati in dettaglio nell'allegato n.3_6 e tenendo in debito conto sia le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che sono state dettagliate nelle risposte ai vari quesiti (tipologia del fabbricato, finiture, accessori, vetustà, stato di manutenzione, etc; ubicazione), sia le attuali reali condizioni del locale mercato immobiliare.
 * Prezzo unitario medio assunto: 1.490 €/mq.
 Al valore di stima trovato viene poi apportata una riduzione del 10% per tener conto degli adempimenti a carico dell'acquirente connessi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia ed al ripristino del ripostiglio, della modalità di alienazione dei beni e della conseguente assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 – Fabbricato civile San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n. 10	204,05 mq	1.490,00 €/mq	€ 304.034,50	100,00%	€ 304.034,50
Valore di stima arrotondato:					€ 304.000,00



Valore di stima arrotondato: € 304.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per regolarizzazione urbanistico-edilizia + Rischio assunto per mancata garanzia per vizi	10,00	%

Al valore di stima calcolato è stata quindi operata una riduzione del 10% per tener conto degli adempimenti a carico dell'acquirente connessi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia (compreso il ripristino del ripostiglio), della modalità di alienazione dei beni e della conseguente assenza di garanzia per vizi dei beni venduti:
 $€ 304.000 \times (1 - 10\%) = 273.600,00$ Euro che si approssima e arrotonda a

Valore di stima proposto come base d'asta: V= 274.000,00 Euro

Diconsi Euro Duecentosettantaquattromila/00

LOTTO 6

- **Bene N° 8 - Ufficio** ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10
Piena proprietà di un fabbricato monopiano ad uso ufficio ubicato nel Comune di San Giuliano Terme, località Madonna dell'Acqua, in Via di Cardeta n.10 e composto da una ampio vano e bagno. Ad esso si accede dalla predetta Via di Cardeta tramite il resede comune censito dal mapp.62 sub 11.
Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 51, Part. 62, Sub. 12, Categoria A10**
L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Proprietà (1/1)**
Il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo:
-come parametro fisico di riferimento la superficie commerciale convenzionale,
-come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dalle banche dati e dai borsini immobiliari riportati in dettaglio nell'allegato n.3_6 e tenendo in debito conto sia le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che sono state dettagliate nelle risposte ai vari quesiti (tipologia del fabbricato, finiture, accessori, vetustà, stato di manutenzione, etc; ubicazione), sia le attuali reali condizioni del locale mercato immobiliare.
* Prezzo unitario medio assunto: 1.135 €/mq.
Al valore di stima del lotto n.6 (costituito dai beni nn. 8-9-10-11-12) viene poi apportata una riduzione del 12% per tener conto delle spese a carico dell'acquirente per la demolizione della porzione abusiva della tettoia (bene n.12) ed il ripristino del garage (bene n.9), per la modalità di alienazione dei beni e la conseguente assenza di garanzia per vizi dei beni venduti.
- **Bene N° 9 - Garage** ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10
Piena proprietà di un corpo di fabbrica monopiano ad uso garage ubicato nel Comune di San Giuliano Terme, località Madonna dell'Acqua, in Via di Cardeta n.10. Detto garage, costituito da un unico vano è interposto tra la porzione adibita a ufficio (bene n.8 - lotto 6) ed il posto auto scoperto (bene n.10 - lotto 6). Ad esso si accede dalla predetta Via di Cardeta tramite il resede comune censito dal mapp.62 sub 11.
Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 51, Part. 62, Sub. 13, Categoria C6**
L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Proprietà (1/1)**
Il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo:
-come parametro fisico di riferimento la superficie commerciale convenzionale,
-come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dalle banche dati e dai borsini immobiliari riportati in dettaglio nell'allegato n.3_6 e tenendo in debito conto sia le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che sono state dettagliate



nelle risposte ai vari quesiti (tipologia del fabbricato, finiture, accessori, vetustà, stato di manutenzione, etc; ubicazione), sia le attuali reali condizioni del locale mercato immobiliare.

* Prezzo unitario medio assunto: 730 €/mq.

Al valore di stima del lotto n.6 (costituito dai beni nn. 8-9-10-11-12) viene poi apportata una riduzione del 12% per tener conto delle spese a carico dell'acquirente per la demolizione della porzione abusiva della tettoia (bene n.12) ed il ripristino del garage (bene n.9), per la modalità di alienazione dei beni e la conseguente assenza di garanzia per vizi dei beni venduti.

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10

Piena proprietà di un posto auto scoperto ubicato nel Comune di San Giuliano Terme, località Madonna dell'Acqua, in Via di Cardeta n.10. A detto posto auto, contiguo al garage (bene n.9 - lotto 6), si accede dalla predetta Via di Cardeta tramite il resede comune censito dal mapp.62 sub 11.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 51, Part. 62, Sub. 14**, Categoria C6

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

Il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo:

-come parametro fisico di riferimento la superficie commerciale convenzionale,

-come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dalle banche dati e dai borsini immobiliari riportati in dettaglio nell'allegato n.3_6 e tenendo in debito conto sia le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che sono state dettagliate nelle risposte ai vari quesiti, sia le attuali reali condizioni del locale mercato immobiliare.

* Prezzo unitario medio assunto: 210 €/mq.

Al valore di stima del lotto n.6 (costituito dai beni nn. 8-9-10-11-12) viene poi apportata una riduzione del 12% per tener conto delle spese a carico dell'acquirente per la demolizione della porzione abusiva della tettoia (bene n.12) ed il ripristino del garage (bene n.9), per la modalità di alienazione dei beni e la conseguente assenza di garanzia per vizi dei beni venduti.

- **Bene N° 11** - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10

Piena proprietà di un magazzino, porzione Ovest di un fabbricato monopiano ubicato nel Comune di San Giuliano Terme, località Madonna dell'Acqua, in Via di Cardeta n.10. Detta u.i., contigua ad altra u.i. interessata dalla procedura (bene n.12 - lotto 6), è costituita da un magazzino, un ripostiglio e un bagno e ad essa si accede dalla predetta Via di Cardeta tramite il resede comune censito dal mapp.62 sub 11, mediante due ingressi sul fronte Est.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 51, Part. 62, Sub. 3**, Categoria C2

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

Il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo:

-come parametro fisico di riferimento la superficie commerciale convenzionale,

-come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dalle banche dati e dai borsini immobiliari riportati in dettaglio nell'allegato n.3_6 e tenendo in debito conto sia le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che sono state dettagliate nelle risposte ai vari quesiti (tipologia del fabbricato, finiture, accessori, vetustà, stato di manutenzione, etc; ubicazione), sia le attuali reali condizioni del locale mercato immobiliare.

* Prezzo unitario medio assunto: 505 €/mq.

Al valore di stima del lotto n.6 (costituito dai beni nn. 8-9-10-11-12) viene poi apportata una riduzione del 12% per tener conto delle spese a carico dell'acquirente per la demolizione della porzione abusiva della tettoia (bene n.12) ed il ripristino del garage (bene n.9), per la modalità di alienazione dei beni e la conseguente assenza di garanzia per vizi dei beni venduti.

- **Bene N° 12** - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10

Piena proprietà di un magazzino, porzione Ovest di un fabbricato monopiano ubicato nel Comune di San Giuliano Terme, località Madonna dell'Acqua, in Via di Cardeta n.10. Detta u.i., interposta tra il fabbricato



civile costituente il bene n.7 (lotto 5) ed il magazzino costituente il bene n.11 (lotto 6), è composta da un magazzino e da un piccolo locale mensa, oltre ad una tettoia metallica prospiciente il lato Est dell'edificio. All'u.i. si accede dalla predetta Via di Cardeta tramite il resede comune censito dal mapp.62 sub 11.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 51, Part. 62, Sub. 6, Categoria C2**

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

Il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo:

- come parametro fisico di riferimento la superficie commerciale convenzionale,
- come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dalle banche dati e dai borsini immobiliari riportati in dettaglio nell'allegato n.3_6 e tenendo in debito conto sia le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che sono state dettagliate nelle risposte ai vari quesiti (tipologia del fabbricato, finiture, accessori, vetustà, stato di manutenzione, etc; ubicazione), sia le attuali reali condizioni del locale mercato immobiliare.

* Prezzo unitario medio assunto: 505 €/mq.

Al valore di stima del lotto n.6 (costituito dai beni nn. 8-9-10-11-12) viene poi apportata una riduzione del 12% per tener conto delle spese a carico dell'acquirente per la demolizione della porzione abusiva della tettoia (bene n.12) ed il ripristino del garage (bene n.9), per la modalità di alienazione dei beni e la conseguente assenza di garanzia per vizi dei beni venduti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Ufficio San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	69,30 mq	1.135,00 €/mq	€ 78.655,50	100,00%	€ 78.655,50
Bene N° 9 - Garage San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	17,59 mq	730,00 €/mq	€ 12.840,70	100,00%	€ 12.840,70
Bene N° 10 - Posto auto San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	25,00 mq	210,00 €/mq	€ 5.250,00	100,00%	€ 5.250,00
Bene N° 11 - Magazzino San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	57,21 mq	505,00 €/mq	€ 28.891,05	100,00%	€ 28.891,05
Bene N° 12 - Magazzino San Giuliano Terme (PI) - Via di Cardeta n.10	48,26 mq	505,00 €/mq	€ 24.371,30	100,00%	€ 24.371,30
Valore di stima:					€ 150.008,55
Valore di stima arrotondato:					€ 150.000,00

Valore di stima arrotondato: € 150.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per demolizione porzione abusiva tettoia (bene n.12), ripristino garage (bene n.9)+ Rischio assunto per mancata garanzia per	12,00	%



vizi		
------	--	--

Al valore di stima calcolato è stata quindi operata una riduzione del 12% per tener conto degli adempimenti a carico dell'acquirente, della modalità di alienazione dei beni e della conseguente assenza di garanzia per vizi dei beni venduti:

€ 150.000 x (1 - 12%) = 132.000,00 Euro

Valore di stima proposto come base d'asta: V= 132.000,00 Euro

Diconsi Euro Centotrentaduemila/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 03/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Elia Annalisa

ELENCO ALLEGATI:

Lotto n. 1 - Bene in Cascina

- ✓ Altri allegati - 1_1a certificato ipotecario del 08/08/22
- ✓ Altri allegati - 1_1b certificato ipotecario integrativo del 16/05/23+note di trascriz. accettaz. eredità
- ✓ Altri allegati - 1_1c atto di provenienza del 30/09/2008
- ✓ Altri allegati - 1_2a C.T. Cascina F.25 mapp 46 - estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - 1_2b C.F. Cascina F.25 mapp 46 sub 4 - visura storica
- ✓ Altri allegati - 1_2c C.F. Cascina F.25 mapp 46 sub 4 - planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - 1_3a c.e n.19/1981
- ✓ Altri allegati - 1_3b autorizzazione edilizia n.280/1987
- ✓ Altri allegati - 1_3c DIA n.651/2005
- ✓ Altri allegati - 1_3d Permesso di costruire in sanatoria n.67/2021
- ✓ Altri allegati - 1_4 stralci RU e NTA Comune di Cascina
- ✓ Altri allegati - 1_5 documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 1_6 APE
- ✓ Altri allegati - 1_7 contratto di comodato (scaduto)
- ✓ Altri allegati - 1_8 metodo di stima e dati borsini immobiliari



- ✓ Altri allegati - 1_9 verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 1_10 comunicazioni CTU

Lotto n. 2 - Beni in Pisa

- ✓ Altri allegati - 1_1a certificato ipotecario del 08/08/22 (ved. allegati lotto n.1)
- ✓ Altri allegati - 1_1b certificato ipotecario integrativo del 16/05/23+note di trascriz. accettaz. eredità
- ✓ Altri allegati - 2_1c atto di provenienza del 30/03/2000 + nota di trascrizione
- ✓ Altri allegati - 2_2a Pisa C.T. F.49 mapp 406 - estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - 2_2b Pisa C.T. F.49 mapp 406 - visura storica
- ✓ Altri allegati - 2_2c Pisa C.F. F.49 mapp 406 - elaborato planimetrico
- ✓ Altri allegati - 2_2d1 Pisa C.F. F.49 mapp 406 sub 9 - visura storica
- ✓ Altri allegati - 2_2d2 Pisa C.F. F.49 mapp 406 sub 9 - planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - 2_2e1 Pisa C.F. F.49 mapp 406 sub 10 - visura storica
- ✓ Altri allegati - 2_2e2 Pisa C.F. F.49 mapp 406 sub 10 - planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - 2_2f1 Pisa C.F. F.49 mapp 406 sub 1 - visura storica
- ✓ Altri allegati - 2_2f2 Pisa C.F. F.49 mapp 406 sub 1 - planimetria
- ✓ Altri allegati - 2_3a DIA n.1547/2000
- ✓ Altri allegati - 2_3b fine lavori e variante n.41/2002
- ✓ Altri allegati - 2_3c abitabilità e certificazioni impianti
- ✓ Altri allegati - 2_4 stralci RU e NTA Comune di Pisa
- ✓ Altri allegati - 2_5 documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 2_6 verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 2_7 metodo di stima e dati borsini immobiliari
- ✓ Altri allegati - 1_10 comunicazioni CTU (ved. allegato lotto n.1)

Lotto n. 3 - Beni in San Giuliano Terme (C.F. F.5 mapp.62 sub 9)

- ✓ Altri allegati - 1_1a certificato ipotecario del 08/08/22 (ved. allegati lotto n.1)
- ✓ Altri allegati - 1_1b certificato ipotecario integrativo del 16/05/23+note di trascriz. accettaz. eredità
- ✓ Altri allegati - 3_2a S. Giuliano Terme C.T. F.51 mapp.62 - estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - 3_2b S. Giuliano T. C.T. F.5 mapp.62 - visura storica
- ✓ Altri allegati - 3_2c S. Giuliano T. C.F. F.51 mapp.62 - elaborato planimetrico
- ✓ Altri allegati - 3_2d1 S. Giuliano T. C.F. F.51 mapp.62 sub 10 - bcnc - visura storica
- ✓ Altri allegati - 3_2d2 S. Giuliano T. C.F. F.51 mapp.62 sub 11 - bcnc - visura storica
- ✓ Altri allegati - 3_2e1 S. Giuliano T. C.F. F.51 mapp.62 sub 9 e sub 1 visure storiche
- ✓ Altri allegati - 3_2e2 S. Giuliano T. C.F. F.51 mapp.62 sub 9 planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - 3_3a L.e. n. 12/73 - variante 30/76 - abitabilità 1977 per mapp.62 sub 1-2
- ✓ Altri allegati - 3_3b C.e. in sanatoria 447/91-per mapp.62 sub 1-2 (ora sub 9-15)
- ✓ Altri allegati - 3_3c Autorizzazione edilizia 309/94 per mapp.62 sub 1-2 (ora sub 9-15)



- ✓ Altri allegati - 3_3d DIA 491/2000 - modifiche interne e esterne per mapp.62 sub 1 (ora sub 9)
- ✓ Altri allegati - 3_3e Comunicazione n. 397/2013 per mapp.62 sub 1-2-5-6 (ora sub 9-15-16-6)
- ✓ Altri allegati - 3_4 stralci POC e NTA Comune di San Giuliano Terme
- ✓ Altri allegati - 3_5 documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 3_6 metodo di stima e dati borsini immobiliari beni lotti 3-4-5-6
- ✓ Altri allegati - 3_7 verbale di sopralluogo beni lotti 3-4-5-6
- ✓ Altri allegati - 1_10 comunicazioni CTU (ved. allegato lotto n.1)

Lotto n. 4 - Bene in San Giuliano Terme (C.F. F.5 mapp.62 sub 15)

- ✓ Altri allegati - 1_1a certificato ipotecario del 08/08/22 (ved. allegati lotto n.1)
- ✓ Altri allegati - 1_1b certificato ipotecario integrativo del 16/05/23+note di trascriz. accettaz. eredità
- ✓ Altri allegati - 3_2a C.T. S. Giuliano T. F.51 mapp.62 - estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - 3_2b C.T. S. Giuliano T. F.5 mapp.62 - visura storica
- ✓ Altri allegati - 3_2c C.F. S. Giuliano T. F.51 mapp.62 - elaborato planimetrico
- ✓ Altri allegati - 3_2d1 C.F. S. Giuliano T. F.51 mapp.62 sub 10 - bcnc - visura storica
- ✓ Altri allegati - 3_2d2 C.F. S. Giuliano T. F.51 mapp.62 sub 11 - bcnc-visura storica
- ✓ Altri allegati - 4_2e1 C.F. S. Giuliano T. F.51 mapp.62 sub 15 - visura storica
- ✓ Altri allegati - 4_2e2 C.F. S. Giuliano T. F.51 mapp.62 sub 15 - planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - 3_3a l.e. 12/73 - variante 30/76 - abitabilità 1977 per mapp.62 sub 1-2
- ✓ Altri allegati - 3_3b c.e. in sanatoria 447/91-per mapp.62 sub 1-2 -(ora sub 9-15)
- ✓ Altri allegati - 3_3c autorizzazione edilizia 309/94 per mapp.62 sub 1-2 (ora sub 9-15)
- ✓ Altri allegati - 4_3d comunicazione 100/97-art.26 per mapp.62 sub 2 (ora sub 15)
- ✓ Altri allegati - 3_3e comunicazione 397/2013 per mapp.62 sub 1-2-5-6 (ora sub 9-15-16-6)
- ✓ Altri allegati - 3_4 stralci POC e NTA Comune di San Giuliano Terme (ved. alleg. lotto n.3)
- ✓ Altri allegati - 4_5 documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 3_6 metodo di stima e dati borsini immobiliari (ved. alleg. lotto n.3)
- ✓ Altri allegati - 3_7 verbale di sopralluogo (ved. alleg. lotto n.3)
- ✓ Altri allegati - 1_10 comunicazioni CTU (ved. allegato lotto n.1)

Lotto n. 5 - Bene in San Giuliano Terme (C.F. F.5 mapp.62 sub 16)

- ✓ Altri allegati - 1_1a certificato ipotecario del 08/08/22 (ved. allegati lotto n.1)
- ✓ Altri allegati - 1_1b certificato ipotecario integrativo del 16/05/23+note di trascriz. accettaz. eredità
- ✓ Altri allegati - 3_2a C.T. S. Giuliano T. F.51 mapp.62 - estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - 3_2b C.T. S. Giuliano T. F.5 mapp.62 - visura storica
- ✓ Altri allegati - 3_2c C.F. S. Giuliano T. F.51 mapp.62 - elaborato planimetrico
- ✓ Altri allegati - 3_2d1 C.F. S. Giuliano T. F.51 mapp.62 sub 10 - bcnc - visura storica
- ✓ Altri allegati - 3_2d2 C.F. S. Giuliano T. F.51 mapp.62 sub 11 - bcnc-visura storica
- ✓ Altri allegati - 5_2e1 C.F. S. Giuliano T. F.51 mapp.62 sub 16 - visura storica



- ✓ Altri allegati - 5_2e2 C.F. S. Giuliano T. F.51 mapp.62 sub 16 - planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - 5_3a autorizzazione in sanatoria 2/91 - tettoie per mapp.62 sub 16 (ex-sub 5)
- ✓ Altri allegati - 5_3b c.e. 141/93 per mapp.62 sub 5 (ora sub 16) - 6
- ✓ Altri allegati - 5_3c c.e. 362/94 variante a c.e. 141/93
- ✓ Altri allegati - 3_3e comunicaz. 397/2013 mapp.62 sub 1-2-5-6, ora sub 9-15-16-6 (ved. alleg. lotto n.3)
- ✓ Altri allegati - 3_4 stralci POC e NTA Comune di San Giuliano Terme (ved. alleg. lotto n.3)
- ✓ Altri allegati - 5_5 documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 3_6 metodo di stima e dati borsini immobiliari (ved. alleg. lotto n.3)
- ✓ Altri allegati - 3_7 verbale di sopralluogo (ved. alleg. lotto n.3)
- ✓ Altri allegati - 1_10 comunicazioni CTU (ved. allegato lotto n.1)

Lotto n. 6 - Beni in San Giuliano Terme (C.F. F.5 mapp.62 sub 12-13-14-6-3)

- ✓ Altri allegati - 1_1a certificato ipotecario del 08/08/22 (ved. allegati lotto n.1)
- ✓ Altri allegati - 1_1b certificato ipotecario integrativo del 16/05/23+note di trascriz. accettaz. eredità
- ✓ Altri allegati - 3_2a C.T. S. Giuliano T. F.51 mapp.62 - estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - 3_2b C.T. S. Giuliano T. F.5 mapp.62 - visura storica
- ✓ Altri allegati - 3_2c C.F. S. Giuliano T. F.51 mapp.62 - elaborato planimetrico
- ✓ Altri allegati - 3_2d1 C.F. S. Giuliano T. F.51 mapp.62 sub 10 - bcnc - visura storica
- ✓ Altri allegati - 3_2d2 C.F. S. Giuliano T. F.51 mapp.62 sub 11 - bcnc-visura storica
- ✓ Altri allegati - 6_2e1 C.F. F.51 mapp.62 sub 12 e sub 7 - visure storiche
- ✓ Altri allegati - 6_2e2 C.F. F.51 mapp.62 sub 12 planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - 6_2f1 C.F. F.51 mapp.62 sub 13 e sub 8 visure storiche
- ✓ Altri allegati - 6_2f2 C.F. F.51 mapp.62 sub 13 planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - 6_2g1 C.F. F.51 mapp.62 sub 14 e sub 8 visure storiche
- ✓ Altri allegati - 6_2g2 C.F. F.51 mapp.62 sub 14 planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - 6_2h1 C.F. F.51 mapp.62 sub 6 visura storica
- ✓ Altri allegati - 6_2h2 C.F. F.51 mapp.62 sub 6 planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - 6_2i1 C.F. F.51 mapp.62 sub 3 visura storica
- ✓ Altri allegati - 6_2i2 C.F. F.51 mapp.62 sub 3 planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - 6_3a c.e. in sanatoria 451/91-per mapp.62 -178
- ✓ Altri allegati - 5_3b c.e. 141/93 per mapp.62 sub 5 (ora sub 16) - 6 (ved. allegati lotto n.5)
- ✓ Altri allegati - 5_3c c.e. 362/94 variante a c.e. 141/93 (ved. allegati lotto n.5)
- ✓ Altri allegati - 6_3d c.e. 371/94 per mapp.62 sub 7 (ora sub 12-13-14)
- ✓ Altri allegati - 6_3e DIA 728/96 per mapp.62 sub 6
- ✓ Altri allegati - 6_3f c.e. 212/97 variante a c.e. 371/94
- ✓ Altri allegati - 3_3e comunicazione 397/2013 per mapp.62 sub 1-2-5-6 (ora sub 9-15-16-6) (ved. allegati lotto n.3)



- ✓ Altri allegati - 6_3f SCIA 823/2014 per mapp.62 sub 7 (ora sub 12-13-14) variazi.destinaz. d'uso
- ✓ Altri allegati - 3_4 stralci POC e NTA (ved. alleg. lotto n.3)
- ✓ Altri allegati - 6_5 documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 3_6 metodo di stima e dati borsini immobiliari (ved. alleg. lotto n.3)
- ✓ Altri allegati - 3_7 verbale di sopralluogo (ved. alleg. lotto n.3)
- ✓ Altri allegati - 6_8 contratto di comodato lotti 3-4-6 (scaduto) e contratto di affitto di rami d'azienda (non registrato - mapp.500)
- ✓ Altri allegati - 1_10 comunicazioni CTU (ved. allegati lotto n.1)

