

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZ. PREFALL./ FALL.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tomei Tommaso, nella procedura fallimentare n. 48/2018 R.F.

promossa da

- [REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Contro

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## INCARICO

---

All'udienza del 24/07/2018, il sottoscritto Ing. Tomei Tommaso, con studio in [REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/08/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Prov.le Francesca, piano 2°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Prov.le Francesca

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROV.LE FRANCESCA, PIANO 2°**

---

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di maggior fabbricato condominiale, identificato al catasto Fabbricati nel foglio 30, particella 410, sub.25. L'alloggio è accessibile mediante scala esterna condominiale oppure mediante ascensore con sbarco su terrazzo esclusivo in prossimità della porta d'ingresso. Internamente l'appartamento si articola in ingresso in soggiorno, cucina, due terrazzi, disimpegno, bagno e due camere.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROV.LE  
FRANCESCA**

---

Trattasi di autorimessa identificata catastalmente al foglio 30, particella 410, sub.9, posto al piano terra di più ampio edificio condominiale.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Prov.le Francesca, piano 2°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Prov.le Francesca

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROV.LE FRANCESCA, PIANO 2°**

---

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROV.LE FRANCESCA**

---

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROV.LE FRANCESCA, PIANO 2°**

---

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROV.LE FRANCESCA**

---

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROV.LE FRANCESCA, PIANO 2°**

---

L'appartamento confina a sud-ovest con vano ascensore e scala condominiali e a sud con altro alloggio (sub. 26) di proprietà [REDACTED]

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROV.LE FRANCESCA**

---

L'autorimessa in oggetto confina a sud e ovest con bene comune non censibile (cortile comune - sub.4 e sub.5) e a est confina con altra autorimessa (sub.18).

## CONSISTENZA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROV.LE FRANCESCA, PIANO 2°**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,00 mq	88,00 mq	1,00	88,00 mq	2,72 m	2
Terrazzi	21,00 mq	21,00 mq	0,25	5,25 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>93,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>93,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROV.LE FRANCESCA**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,20 mq	19,60 mq	1,00	19,60 mq	3,02 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>19,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>19,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROV.LE FRANCESCA, PIANO 2°**

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/2007 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 410, Sub. 25 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 378,82 Piano 2

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROV.LE FRANCESCA,**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/2007 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 410, Sub. 19 Categoria C/6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 38,84

**DATI CATASTALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROV.LE FRANCESCA, PIANO 2°**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	410	25		A2	2	4,5		378,82	2	

**Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale risulta corrispondere allo stato dei luoghi.

Si segnala solo una lieve differenza nella posizione di una porta interna di fronte alla porta del bagno in prossimità del disimpegno.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROV.LE FRANCESCA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	410	19		C6	4	16 mq		38,84		

**Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale risulta corrispondere allo stato dei luoghi.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 E BENE N°2** - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROV.LE FRANCESCA

---

Da un'indagine di tipo visiva, entrambi i beni risultano in buono stato di conservazione. Anche l'edificio nel suo insieme, esternamente risulta in buono stato di manutenzione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 E N° 2**- APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROV.LE FRANCESCA

---

Non risultano censi, livelli o usi civici.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 E BENE N°2** - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROV.LE FRANCESCA

---

Le parti comuni risultano le seguenti:  
Scala esterna, ascensore e resede

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1 E N°2** - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROV.LE FRANCESCA

---

L'immobile condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della perizia, si articola su tre piani fuori terra ed è costituito da struttura portante in cemento armato (fondazioni, travi e pilastri), tamponamenti in latero cemento intonacato ed orizzontamenti in latero-cemento.

L'appartamento, posto al secondo piano (terzo da terra), ha pareti intonacate, pavimenti in parquet e ceramica nel bagno come pure i rivestimenti. Le soglie e davanzali sono in marmo e gli infissi interni in legno.

Sono presenti l'impianto elettrico ed idro-sanitario.

Il tutto è in buono stato di conservazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1 E N°2**- APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROV.LE FRANCESCA

---

Gli immobili risultano occupati da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 30/09/2022



### Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Come da risposta del 4/10/2018, da parte dell'Ufficio Territoriale di Pontedera, il contratto di locazione sopradetto è stato registrato con Atto n.2453 serie 3T\_2016.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 E N°2- APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROV.LE FRANCESCA**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### Spese condominiali

L'importo medio annuo delle spese condominiali è pari a circa 200,00 euro

Non vi sono spese straordinarie già deliberate che interessano le due unità immobiliari.

Da quanto dichiarato dall' Amministratore [REDACTED] non ci sono procedimenti giudiziari da parte del condominio riguardo alla ditta di [REDACTED]

### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 E N°2 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROV.LE FRANCESCA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/2005	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	25/05/2005	29934	7974
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	27/05/2005	11896	11897
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	26/05/2005	1663	
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/2007	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	14/03/2007	31959	9656
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Pisa	16/03/2007	6191	6192
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pontedera	15/03/2007	951	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 04/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo  
Iscritto a Firenze il 31/05/2016  
Reg. gen. 9271 - Reg. part. 1624  
Importo: € 323.877,36  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 161.938,68  
N° repertorio: 615  
N° raccolta: 8716
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 03/01/2017  
Reg. gen. 119 - Reg. part. 21  
Importo: € 120.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 109.608,49  
Spese: € 7.500,00
- Interessi: € 291,49

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 E N°2 - APPARTAMENTO E GARAGE UBICATI A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PROV.LE FRANCESCA, PIANO 2°**

---

L'edificio è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n.4/88 del 11/11/2004 e successiva Variante con proroga Prot. 7905 del 22/05/2008.

Il Certificato di Abitabilità è al n. 17521 del 14/12/2009.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Prov.le Francesca, piano 2°  
Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di maggior fabbricato condominiale, identificato al catasto Fabbricati nel foglio 30, particella 410, sub.25. L'alloggio è accessibile mediante scala esterna condominiale oppure mediante ascensore con sbarco su terrazzo esclusivo in prossimità della porta d'ingresso. Internamente l'appartamento si articola in ingresso in soggiorno, cucina, due terrazzi, disimpegno, bagno e due camere.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 410, Sub. 25, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 143.605,00  
Il valore unitario è stato ricavato dai dati del secondo semestre 2017, relativo alla Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell' Agenzia delle Entrate, relativo al Comune di Santa Maria a Monte, zona suburbana, destinazione civile abitazione.  
Nel caso in oggetto, per l'abitazione è stato considerato il valore massimo incrementato del 10%, per la qualità delle finiture interne, la presenza di impianti a norma e visto il buono stato conservativo generale dell'intero fabbricato.

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Prov.le Francesca  
 Trattasi di autorimessa identificata catastalmente al foglio 30, particella 410, sub.9, posto al piano terra di più ampio edificio condominiale.  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 14.896,00  
 Il valore unitario è stato ricavato dai dati del secondo semestre 2017, relativo alla Banca dati quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell' Agenzia delle Entrate, relativo al Comune di Castelfranco di Sotto, zona Capoluogo, destinazione abitazioni civili.  
 Nel caso in oggetto, è stato calcolato il valore Massimo pari a 760,00 euro/mq.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Santa Maria a Monte (PI) - Via Prov.le Francesca, piano 2°	93,25 mq	1.540,00 €/mq	€ 143.605,00	100,00	€ 143.605,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Santa Maria a Monte (PI) - Via Prov.le Francesca	19,60 mq	760,00 €/mq	€ 14.896,00	100,00	€ 14.896,00
				Valore di stima:	€ 158.501,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Relativamente alla particella identificata nel N.C.E.U. al foglio 30, particella 410, sub.29, si evidenzia che tale area urbana risulta erroneamente intestata alla [REDACTED]

Dagli accertamenti effettuati, recuperando la visura storica della particella identificata al catasto terreni al foglio 30, part.958, gli elaborati planimetrici in atti del 24/05/2005 e del 26/09/2007 e il Mod.51 (Approvazione frazionamento particella 410 con relativa dimostrazione), si è accertato che tale area sia ricompresa nell'elaborato planimetrico del 22/02/2010 e corrisponda a beni comuni non censibili comuni a tutte le unità immobiliari urbane (parcheggio e viabilità), identificati con altri subalterni.

Pertanto non essendo parte del patrimonio immobiliare della [REDACTED] non è stata eseguita la perizia di stima.

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 16/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Tomei Tommaso

## **ALLEGATI LOTTO N.1**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione immobili Santa Maria a Monte
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale alloggio (Aggiornamento al 03/09/2018)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale autorimessa (Aggiornamento al 03/09/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica alloggio (Aggiornamento al 06/08/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica autorimessa (Aggiornamento al 06/08/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico del 22/02/2010 (Aggiornamento al 03/09/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco subalterni (Aggiornamento al 03/09/2018)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa Santa Maria a Monte (Aggiornamento al 06/08/2018)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Pianta appartamento stato legittimo
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Pianta autorimessa stato legittimo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Permesso di costruire e proroga
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Attestato di Abitabilità alloggio e autorimessa
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica alloggio Santa Maria a Monte (Aggiornamento al 18/09/2018)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica autorimessa Santa Maria a Monte (Aggiornamento al 18/09/2018)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Prov.le Francesca, piano 2°  
Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di maggior fabbricato condominiale, identificato al catasto Fabbricati nel foglio 30, particella 410, sub.25. L'alloggio è accessibile mediante scala esterna condominiale oppure mediante ascensore con sbarco su terrazzo esclusivo in prossimità della porta d'ingresso. Internamente l'appartamento si articola in ingresso in soggiorno, cucina, due terrazzi, disimpegno, bagno e due camere. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 410, Sub. 25, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Prov.le Francesca  
Trattasi di autorimessa identificata catastalmente al foglio 30, particella 410, sub.9, posto al piano terra di più ampio edificio condominiale.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2018 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Santa Maria a Monte (PI) - Via Prov.le Francesca, piano 2°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 410, Sub. 25, Categoria A2	<b>Superficie</b>	93,25 mq
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di maggior fabbricato condominiale, identificato al catasto Fabbricati nel foglio 30, particella 410, sub.25. L'alloggio è accessibile mediante scala esterna condominiale oppure mediante ascensore con sbarco su terrazzo esclusivo in prossimità della porta d'ingresso. Internamente l'appartamento si articola in ingresso in soggiorno, cucina, due terrazzi, disimpegno, bagno e due camere.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Santa Maria a Monte (PI) - Via Prov.le Francesca		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage	<b>Superficie</b>	19,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Da un indagine di tipo visiva, entrambi i beni risultano in buono stato di conservazione. Anche l'edificio nel suo insieme, esternamente risulta in buono stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di autorimessa identificata catastalmente al foglio 30, particella 410, sub.9, posto al piano terra di più ampio edificio condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

# TRIBUNALE DI PISA

Ufficio Fallimenti

*Procedura fallimentare n. 48 / 2018 R.F.*

*Giudice: dr. [REDACTED]*

## INTEGRAZIONE ALLA PROCEDURA FALLIMENTARE n.48 / 2018

- Immobili in Santa Maria a Monte (LOTTO n.1)

### Cronistoria catastale:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/06/1993 al 24/05/2005	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 410 Categoria C2 Cl.2, Cons. 44 mq Rendita € 109,08
Dal 25/05/2005 al 9/11/2007	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 410, Sub.1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 44 mq Rendita € 109,08
Dal 10/11/2007 al 12/11/2007	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 410, Sub.2 Categoria Area urbana Cons. 1290 mq
Dal 12/11/2007 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 30, Part. 410, Sub. 25 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 378,82 Piano 2

### Provenienza:

da [REDACTED] ai quali era pervenuto per successione a [REDACTED] deceduta il 24 giugno 1993 (successione n. 29 vol. 824 trascritta il 29 luglio 1997 ai nn. 10713/7427.

### Pregiudizievoli:

- trascrizione presso l'Ufficio dei RR.II. di Pisa in data 1 dicembre 2004 ai nn. 24014/14651 a favore di COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE, con sede in Santa Maria a Monte (PI), codice fiscale: [REDACTED] di atto d'obbligo edilizio giusta scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio [REDACTED] in data 10 novembre 2004, rep. n. 29293, registrato a Pontedera il 17 novembre 2004 al n. 100361/2 e successivo atto modificativo autenticato nelle firme dal notaio Gaudiano in data 19 dicembre 2007, rep. n. 32770, registrato a Pontedera il 20 dicembre 2007 al n. 6235 e trascritto presso l'Ufficio dei RR.II. di Pisa in data 21 dicembre 2007 ai nn. 30437/18123, in forza dei quali non può essere mutata la destinazione dei locali autorimessa e gli stessi e i loggiati e i porticati non possono essere venduti separatamente dalle unità immobiliare cui afferiscono;

- trascrizione presso l'Ufficio dei RR.II. di Pisa in data 5 ottobre 2018 ai nn. 17746/11951 di sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Pisa in data 4 luglio 2018, n. 49;

- iscrizione presso l'Ufficio dei RR.II. di Pisa in data 21 settembre 2006 ai nn. 20727/4455 a favore di [REDACTED]

e contro [REDACTED]

[REDACTED] di ipoteca volontaria per complessivi euro unmilione (1.000.000) a garanzia di mutuo fondiario decennale di euro cinquecentomila (500.000) concesso con atto per notar [REDACTED] del 19 settembre 2006, rep. n. 31326 e successivo frazionamento in quote per notar [REDACTED] del dì 11 marzo 2008, rep. n. 32991, in forza del quale la consistenza immobiliare in oggetto costituisce, in una ad altri cespiti, la quota n. 4 (quattro) di complessivi euro 460.000 (quattrocentosessantamila) a garanzia del pagamento della somma di euro 230.000 (duecentotrentamila);

- iscrizione presso l'Ufficio dei RR.II. di Pisa in data 25 luglio 2014 ai nn. 11231/1686 a favore di [REDACTED]

e contro [REDACTED]

[REDACTED] di ipoteca giudiziale di complessivi euro sedicimila (16.000) a garanzia del pagamento della somma di euro 8.112,50 (ottomilacentododici e centesimi cinquanta) in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pisa in data 15 luglio 2014 n. 3958

- iscrizione presso l'Ufficio dei RR.II. di Pisa in data 31 maggio 2016 ai nn. 9271/1624 a favore di [REDACTED]

e contro [REDACTED]

[REDACTED] di ipoteca per complessivi euro 323.877,36 (trecentoventitreemilaottocentosettantasette e centesimitrentasi) a garanzia del pagamento della somma di euro 161.938,68 (centosessantunomilanovecentotrentotto e centesimi sessantotto);

- iscrizione presso l'Ufficio dei RR.II. di Pisa in data 3 gennaio 2017 ai nn. 119/21 a favore di [REDACTED]

e contro [REDACTED]

[REDACTED] di ipoteca giudiziale emesso in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pisa in data 16 dicembre 2016 n. 1617, per complessivi euro 120.000 (centoventimila) a garanzia del pagamento della somma di euro 109.608,49 (centonovemilaseicentootto e centesimi quarantanove)

Pisa, 29 ottobre 2019

Il C.T.U.  
Ing. Tommaso Tomei

TRIBUNALE DI PISA - UFFICIO FALLIMENTI  
FALLIMENTO RI.M.ED. COSTRUZIONI SRL - N° 48/18  
NOTA TECNICA VENTENNALE

PREMESSA

Io sottoscritta Ing. Ilaria Nieri, con studio in [REDACTED]  
[REDACTED] in data 19  
Novembre 2019, venivo incaricata dal G.E. Dott. [REDACTED] quale  
collaboratore del Dott. [REDACTED] per la redazione di nota tecnica ventennale  
a integrazione della relazione di C.T.U. dell'Ing. Tomei, relativa ai beni oggetto di  
fallimento.

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Richiesta di documentazione catastale, presso l'Agenzia dell'Entrate e Territorio di  
Pisa, relativa a visure attuali e storiche;

Richiesta e ritiro di atti di provenienza presso Notaio Gaudiano di Ponsacco;

Richiesta e ritiro di certificati ipotecari presso l'Agenzia delle Entrate Servizio  
Pubblicità Immobiliari di Pisa e Livorno.

**LOTTO n° 1 – APPARTAMENTO E GARAGE A SANTA MARIA A MONTE VIA  
PROV.LE FRANCESCA**

**F. 30 p.lla 410 sub.25 e p.lla 410 sub.19**

*Cronologia fino al ventennio anteriore alla data del 5 Ottobre 2018, data  
di trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento*

**1 – Dal 24/6/1993 al 24/5/2005**

F.30 p.lla 410, cat. C/2, cl. 2, mq 44, piano T.

Intestata a [REDACTED] e  
[REDACTED] per la quota di 1/2  
di proprietà ciascuno, da Dichiarazione di Successione testamentaria di [REDACTED]  
deceduta il 24 Giugno 1993, registrata all'Ufficio del Registro di Pontedera il 23  
Febbraio 1996 al n° 29 vol. n° 824, trascritta a Pisa il 29 Luglio 1997 al reg. gen. n°  
10713 reg. part. n° 7427;

**2 – Dal 15/2/1998 al 7/1/1999**

F.30 p.lla 735, sem. arb., cl. 3, mq 2840.

Intestata a [REDACTED] e  
[REDACTED] [REDACTED] per la quota

di 1/2 ciascuno di proprietà, da dichiarazione di successione di [REDACTED] deceduta il 15 Febbraio 1998 registrata a Pontedera il 29 Luglio 1998 n° 21 vol. n° 878, trascritta a Pisa il 27 Maggio 2000 al reg. part. n° 5026, con accettazione tacita di eredità del 7 Gennaio 1999 Notaio [REDACTED] rep. n° 296970 trascritta a Pisa il 25 Febbraio 1999 al reg. part. n° 1567;

**3 – Dal 7/1/1999 al 22/4/1999**

F.30 p.lla 735, sem. arb., cl. 3, mq 2840.

Intestata a [REDACTED] per la piena proprietà, da atto di divisione Notaio [REDACTED] del 7 Gennaio 1999 rep. n° 296970, trascritto a Pisa il 29 Gennaio 1999 al reg. part. n° 868;

**4 – Dal 22/4/1999 al 16/5/2005**

F.30 p.lla 735, sem. arb., cl. 3, mq 2840.

Intestata a [REDACTED] nuda proprietà per l'intero e [REDACTED] usufrutto per l'intero, da atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 22 Aprile 1999 rep. n° 2824, trascritto a Pisa il 26 Aprile 1999 reg. part. n° 3571;

**5 – Dal 16/5/2005 al 25/5/2005**

F.30 p.lla 936, sem. arb., cl. 3, mq 1040, R.D. € 3,31, R.A. € 2,15 (ex p.lla 735 C.T.)

Intestata a [REDACTED] nuda proprietà per l'intero e [REDACTED] usufrutto per l'intero, da frazionamento catastale del 16 Maggio 2005 (n° 60168.1/2005);

**6 – Dal 24/5/2005 al 25/5/2005**

F.30 p.lla 410 sub.1, cat. C/2, cl. 2, mq 44, € 109,08 piano T (ex partita speciale C.T. area di enti urbani e promiscui F. p.lla 410 mq 250).

Intestata a [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno, da variazione catastale del 24 Maggio 2005 per divisione e collegamento Catasto Terreni (n° 4841.1/2005);

**7 – Dal 25/5/2005 al 9/11/2007**

F.30 p.lla 410 sub.1, cat. C/2, cl. 2, mq 44, € 109,08, piano T (ex partita speciale C.T. area di enti urbani e promiscui F.30 p.lla 410 mq 250).

F.30 p.lla 936, sem. arb., cl. 3, mq 1040, R.D. € 3,31, R.A. € 2,15.



Intestate a [REDACTED] per la piena proprietà, da atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 25 Maggio 2005 rep. n° 29934 racc. n° 7974, trascritto a Pisa il 27 Maggio 2005 al reg. gen. n° 11896 reg. part. nn° 6829/6830, con annotazione dell'11 Agosto 2008 reg. part. n° 2989 per quietanza;

**8 – Dal 9/11/2007 al 12/11/2007**

F.30 p.lla 410 sub.2, area urbana, mq 1290 (comprende la p.lla 936 F.30 C.T.)

Intestata a [REDACTED] per la piena proprietà, da variazione catastale del 9 Novembre 2007 per demolizione totale e ampliamento area urbana (n° 15537.1/2007);

**9 – Dal 12/11/2007 al 9/11/2015**

F.30 p.lla 410 sub.19, cat. C/6, cl. 4, mq 16, € 38,84, piano T.

F.30 p.lla 410 sub.25, cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, € 378,82, piano 2.

Intestate a [REDACTED] per la piena proprietà, da variazione catastale del 12 Novembre 2007 a seguito di presentazione di planimetrie catastali per unità afferenti edificate su area urbana (n° 15600.1/2007);

**10 – Dal 9/11/2015 a oggi**

F.30 p.lla 410 sub.19, cat. C/6, cl. 4, mq 16, sup. cat. mq 19, € 38,84, piano T.

F.30 p.lla 410 sub.25, cat. A/2, cl. 2, vani 4,5, sup. cat. mq 94, € 378,82, piano 2.

Intestate a [REDACTED] per la piena proprietà, da variazione catastale d'ufficio del 9 Novembre 2015 per inserimento dati di superficie.

Provenienza

Atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 25 Maggio 2005 rep. n° 29934 racc. n° 7974, trascritto a Pisa il 27 Maggio 2005 al reg. gen. n° 11896 reg. part. nn° 6829/6830.

ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

1) Ipoteca volontaria iscritta a Pisa in data 21 Settembre 2006 al reg. part. n° 4455, a favore di [REDACTED] per € 1.000.000 di cui € 500.000 di capitale e € 500.000 di interessi, contro [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà, C.F. Foglio 30 p.lla 410 sub.1, C.T. Foglio 30 p.lla 410 e p.lla 936, fra le altre, con le seguenti annotazioni e comunicazioni:

- Annotazione del 26 Ottobre 2007 reg. part. n° 3732 per erogazione parziale;
- Annotazione del 11 Agosto 2008 reg. part. n° 2986 per riduzione di somma da € 1.000.000 a € 880.000 di ipoteca di cui da € 500.000 a € 440.000 di capitale;
- Annotazione dell'11 Agosto 2008 reg. part. n° 2987 per restrizione dei beni, non oggetto di Fallimento;
- Annotazione dell'11 Agosto 2008 reg. part. n° 2988 per frazionamento in quota, € 460.000 di ipoteca di cui € 230.000 di capitale, unità negoziale n° 4, C.F. Foglio 30 p.lla 410 sub.19 e p.lla 410 sub.25, fra le altre;
- Annotazione dell'11 Agosto 2008 reg. part. n° 2991 per restrizione dei beni, non oggetto di Fallimento;
- Annotazione del 20 Ottobre 2008 reg. part. n° 3955 per restrizione dei beni, non oggetto di Fallimento;
- Annotazione del 29 Giugno 2010 reg. part. n° 2140 per proroga della durata;
- Annotazione del 6 Novembre 2013 reg. part. n° 2322 per restrizione dei beni, non oggetto di Fallimento.
- Comunicazione n° 664 dell'8 Marzo 2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 7 Febbraio 2013, cancellazione parziale eseguita il 12 Marzo 2013.

2) Ipoteca giudiziale iscritta a Pisa il 25 Luglio 2014 al reg. part. n° 1686, a favore di [REDACTED] per € 16.000 di cui € 8.112,50 di capitale, € 5.879,66 di spese e € 2.007,84 di interessi, contro [REDACTED] per la piena proprietà, C.F. Foglio 30 p.lla 410 sub.19 e p.lla 410 sub.25, fra le altre;

3) Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta a Pisa il 31 Maggio 2016 al reg. part. n° 1624, a favore di [REDACTED] per € 323.877,36 di cui € 161.938,68 di capitale, contro [REDACTED] per la piena proprietà, C.F. Foglio 30 p.lla 410 sub.19 e p.lla 410 sub.25, fra le altre;

4) Ipoteca giudiziale iscritta a Pisa in data 3 Gennaio 2017 al reg. part. n° 21, a favore di [REDACTED] per € 120.000 di cui € 109.608,49 di capitale, € 7.500 di spese e € 291,49 di interessi, contro [REDACTED] per la piena proprietà, C.F. Foglio 30 p.lla 410 sub.19 e p.lla 410 sub.25, fra le altre.

### Trascrizioni

1) Atto unilaterale d'obbligo edilizio Notaio [REDACTED] del 10 Novembre 2004 rep. n° 29293 trascritto a Pisa in data 1 Dicembre 2004 al reg. part. n° 14651, a





favore di Comune di Santa Maria a Monte e contro [REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno, C.F. Foglio 30 p.lla 410 e  
C.T. Foglio 30 p.lla 735, con il quale gli stessi si impegnavano permanentemente a  
non variare la destinazione d'uso e a non cedere separatamente dalle  
corrispondenti unità immobiliari i garage nonché i loggiati o porticati risultanti dal  
progetto.

La società [REDACTED] accettava tale atto d'obbligo con predetto atto  
Notaio [REDACTED] del 25 Maggio 2005 rep. n° 29934 trascritto a Pisa il 27 Maggio  
2005 reg. part. n° 6829/6830.

2) Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Pisa il 5 Ottobre 2018 al reg. part.  
n° 11951 a favore di Massa dei creditori del fallimento [REDACTED]  
contro [REDACTED] per la piena proprietà,  
C.F. Foglio 30 p.lla 410 sub.19 e p.lla 410 sub.25, fra le altre.



San Miniato, 12 Febbraio 2020.

In fede.

Il C.T.  
Ing. Ilaria Nieri

