

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

Perizia del C.T.U. Geom. Chiappalone Marco, nella procedura 2/2023



## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48, piano S1-T.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48.....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48, piano S1-T .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48.....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48, piano S1-T .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48.....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48, piano S1-T .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48, piano S1-T .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48, piano S1-T .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48.....	9
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48, piano S1-T .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48.....	11
Stato conservativo.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48, piano S1-T .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48.....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48, piano S1-T .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48, piano S1-T .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48, piano S1-T .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48.....	14

Stato di occupazione .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48, piano S1-T .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48, piano S1-T .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48, piano S1-T .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48.....	19
Normativa urbanistica.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48, piano S1-T .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48.....	20
Regolarità edilizia.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48, piano S1-T .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48, piano S1-T .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48.....	24
Stima / Formazione lotti .....	25
Riepilogo bando d'asta.....	30
<b>Lotto Unico</b> .....	30
Schema riassuntivo Procedura 2/2023 .....	31
<b>Lotto Unico</b> .....	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	33
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48, piano S1-T .....	33
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48.....	34

## INCARICO

---

All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Geom. Chiappalone Marco, con studio in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ veniva nominato C.T.U. e in data 18/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48, piano S1-T (Coord. Geografiche: 43°43'19,3"N - 10°47'34,4"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48 (Coord. Geografiche: 43°43'19,3"N - 10°47'34,4"E)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48, PIANO S1-T**

---

Fabbricato di maggior consistenza destinato a civile abitazione, edificato su tre livelli (due fuori terra e uno interrato), oltre a corpo di fabbrica annesso all'edificio principale edificato su unico livello, il tutto sito nel Comune di Fucecchio (FI), con accesso da via Annibale Mariotti n. 48.

Le consistenze oggetto della presente procedura si compongono come segue:

#### FABBRICATO PRINCIPALE

- Piano interrato: taverna dotata di servizio igienico, accessibile sia da ingresso esterno che da scala interna di collegamento all'appartamento soprastante;
- Piano Terra: appartamento per civile abitazione costituito da cucina, tinello/soggiorno, tre camere, bagno, disimpegno, vano scala di servizio per accesso alla taverna;

#### FABBRICATO ANNESSO

- Porzione di costruzione accessoria all'abitazione per rimessa attrezzi.

Sono ricomprese nelle consistenze di cui sopra le proporzionali quote indivise costituite dal resede con pozzo e locale caldaia (beni comuni non censibili).

L'immobile è collocato in una area a prevalente destinazione terziaria, dove nel raggio di 400 ml. si trovano i seguenti servizi:

- parcheggi pubblici;
- parchi pubblici;
- attività commerciali di vario genere;
- fermate linea autobus n. 250, 290, 879.

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

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

L'accesso alle consistenze immobiliari oggetto della presente procedura è avvenuto in data 31 maggio 2023 su intermediazione del Curatore Dr. FARSI Riccardo, e la piena collaborazione del [REDACTED]

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48**

---

Locale autorimessa posto all'interno di un fabbricato di maggior consistenza edificato su unico livello fuori terra, annesso a fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Fucecchio (FI), con accesso da via Annibale Mariotti n. 48.

L'immobile è collocato in una area a prevalente destinazione terziaria, dove nel raggio di 400 ml. si trovano i seguenti servizi:

- parcheggi pubblici;
- parchi pubblici;
- attività commerciali di vario genere;
- fermate linea autobus n. 250, 290, 879.

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

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

L'accesso alle consistenze immobiliari oggetto della presente procedura è avvenuto in data 31 maggio 2023 su intermediazione del Curatore Dr. FARSI Riccardo, e la piena collaborazione del Sig. [REDACTED]

## **LOTTO UNICO**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48, PIANO S1-T**

---

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48**

---

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

## **TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48, PIANO S1-T**

---

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

---

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48**

---

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

---

### **CONFINI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48, PIANO S1-T**

---

L'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio al Foglio n. 60 Particella n. 365, resede a comune su cui insistono i beni oggetto della seguente procedura, confinano con le proprietà di seguito elencate:

- **NORD/OVEST:**

- Beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio nel Foglio n. 60, Particella n. 11, intestati a [REDACTED]

- Beni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel Foglio n. 60, Particella n. 445, intestati a [REDACTED]

**SUD/OVEST:**

- Strada pubblica Via Annibale Mariotti;

- **SUD/EST:**

- Beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio nel Foglio n. 60, Particella n. 484, intestati a [REDACTED]

- Beni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel Foglio n. 60, Particella n. 847, intestati a [REDACTED]

- **NORD/EST:**

- Beni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel Foglio n. 60, Particella n. 567, intestati a [REDACTED]

salvo se altri.

Le porzioni immobiliari insistenti sul terreno rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio al Foglio n. 60 Particella n. 365 a sua volta confinano con le residue consistenze intestate al Sig. LUCI Fabrizio

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48**

L'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio al Foglio n. 60 Particella n. 365, resede a comune su cui insistono i beni oggetto della seguente procedura, confinano con le proprietà di seguito elencate:

- **NORD/OVEST:**

- Beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio nel Foglio n. 60, Particella n. 11, intestati a [REDACTED]

- Beni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel Foglio n. 60, Particella n. 445, intestati a [REDACTED]

**SUD/OVEST:**

- Strada pubblica Via Annibale Mariotti;

- **SUD/EST:**

- Beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio nel Foglio n. 60, Particella n. 484, intestati a [REDACTED]

- Beni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel Foglio n. 60, Particella n. 847, intestati a [REDACTED]

- **NORD/EST:**

- Beni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio nel Foglio n. 60, Particella n. 567, intestati a [REDACTED]

salvo se altri.

Le porzioni immobiliari insistenti sul terreno rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Fucecchio al Foglio n. 60 Particella n. 365 a sua volta confinano con le residue consistenze intestate al Sig. LUCI Fabrizio

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48, PIANO S1-T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Taverna	48,42 mq	73,53 mq	0,50	36,77 mq	2,12 m	Seminterrato
Terrazza coperta	7,67 mq	7,67 mq	0,45	3,45 mq	2,95 m	Terra
Abitazione	81,74 mq	124,83 mq	1	124,83 mq	2,95 m	Terra
Centrale Termica	2,75 mq	3,21 mq	0,10	0,32 mq	2,24 m	Terra
Resede	716,29 mq	716,29 mq	0,04	28,65 mq	0,00 m	
Annesso	51,92 mq	58,93 mq	0,20	11,79 mq	2,25 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>205,81 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>205,81 mq</b>	
--	------------------	--

Per quanto lo strumento urbanistico possa permettere la divisione delle consistenze rilevate, un frazionamento delle stesse risulterebbe non vantaggioso per l'alienazione dei beni.

Specifico che nella quantificazione delle consistenze sono state valutate anche le proporzionali quote dei Beni Comuni non Censibili rappresentati dal:

- locale "Centrale Termica";
- resede, quantificato detraendo dalla superficie catastale dichiarata nella Visura al Catasto Terreni del Foglio n. 60, Particella n.365, le superfici in proiezione dei corpi di fabbrica che vi insistono.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Posto auto coperto	17,98 mq	20,68 mq	0,65	13,44 mq	2,50 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,44 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,44 mq</b>		

Per quanto lo strumento urbanistico possa permettere la divisione delle consistenze rilevate, un frazionamento delle stesse risulterebbe non vantaggioso per l'alienazione dei beni.

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48, PIANO S1-T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 11/01/1991 al 01/01/1992	██████████ titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 365, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10,5 vani Rendita € 1,51 Piano S1-T
Dal 01/01/1992 al 30/06/2010	██████████ titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 365, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10,5 vani Rendita € 1.057,45 Piano S1-T
Dal 30/06/2010 al 09/05/2023	██████████ titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 365, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10,5 vani Superficie catastale 204 mq Rendita € 1.057,45 Piano S1-T

Premesso che:

- la data del 09/05/2023 è riferita all'ultima ispezione catastale effettuata nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate;
- che la presa visione dei locali oggetto della presente procedura non ha dato evidenza di sostanziali difformità rispetto alla planimetria depositata in atti in data 11/01/1991.

Premesso quanto sopra, le visure storiche effettuate certificano le seguenti variazioni:

- COSTITUZIONE del 11/01/1991 in atti dal 19/02/1991;
- VARIAZIONE QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992;
- SUPERFICIE DI IMPIANTO pubblicata il 09/11/2015, dati relativi alla planimetria presentata in data 11/01/1991, Prat. n. 119784, mq. 204, totale escluso aree scoperte mq. 202;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2015 Prat. n. FI0181148 in atti dal 15/12/2015, derivante da aggiornamento ANSC (n.57907.1/2015);
- STORIA DEGLI INTESTATI:
  - fino al 21/08/1988 [redacted];
  - dal 21/08/1988 al 30/06/2010 [redacted];
  - dal 30/06/2010 [redacted]

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 11/01/1991 al 01/01/1992	[redacted] titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 365, Sub. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 18 mq. Rendita € 0,80 Piano T
Dal 01/01/1992 al 30/06/2010	[redacted] titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 365, Sub. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 18 mq. Rendita € 75,30 Piano T
Dal 30/06/2010 al 09/05/2023	[redacted] titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 365, Sub. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 18 mq. Superficie catastale 20 mq Rendita € 75,30 Piano T

Premesso che:

- la data del 09/05/2023 è riferita all'ultima ispezione catastale effettuata nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate;
- la presa visione del locale oggetto della presente procedura non ha dato evidenza di sostanziali difformità rispetto alla planimetria depositata in atti in data 11/01/1991.

Premesso quanto sopra, le visure storiche effettuate certificano le seguenti variazioni:

- COSTITUZIONE del 11/01/1991 in atti dal 19/02/1991;
- VARIAZIONE QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992;
- SUPERFICIE DI IMPIANTO pubblicata il 09/11/2015, dati relativi alla planimetria presentata in data 11/01/1991, Prat. n. 119784, mq. 20;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2015 Prat. n. FI0181150 in atti dal 15/12/2015, derivante da aggiornamento ANSC (n.57909.1/2015);

**- STORIA DEGLI INTESTATI:**

- fino al 21/08/1988

- dal 21/08/1988 al 30/06/2010

- dal 30/06/2010

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48, PIANO S1-T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	365	3		A2	4	10,5 vani	204 mq	1057,45 €	S1-T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
60	365				ENTE URBANO		00 09 80 mq	0 €	0 €	

**Corrispondenza catastale**

La presa visione e rilievo dei locali in occasione dell'accesso effettuato in data 31 maggio 2023, ha dato evidenza delle seguenti difformità:

TAVERNA (Piano Seminterrato)

- diversa distribuzione degli spazi interni in corrispondenza del servizio igienico. La planimetria catastale sulla parte articolata a Nord/Est, rappresenta due piccoli vani identificati WC, mentre nello stato di fatto l'area a confine con il vano scala è stata divisa in modo da formare un antibagno e un bagno;

- nel corpo centrale è stata realizzata una scala di servizio che mette in comunicazione la taverna con l'appartamento soprastante;

APPARTAMENTO (Piano Terra)

- il locale identificato "ripostiglio" non è più accessibile dalla cucina ma dal tinello è allo stato di fatto è un vano scala che mette in comunicazione l'appartamento con la taverna sottostante;

- il locale soggiorno è stato destinato ad uso camera;

LOCALI ANNESSI

- diversa distribuzione degli spazi interni, con rimozione di alcune partizioni interne.

Per le difformità sopra esposte, occorrerà presentare nuove planimetrie nonché un elaborato planimetrico che vada a sanare le anomalie sopra esposte oltre ad attribuire categorie diversificate in funzione della reale destinazione d'uso dei vari corpi di fabbrica.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48**

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	60	365	5		C6	7	18	20 mq	75,3 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
60	365				ENTE URBANO		00 09 80 mq	0 €	0 €		

**Corrispondenza catastale**

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

La presa visione e rilievo del locale in occasione dell'accesso effettuato in data 31 maggio 2023, non ha dato evidenza di sostanziali difformità.

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48, PIANO S1-T**

---

Le consistenze immobiliari visionate nel corso delle operazioni peritali verbalizzate in data 31 maggio 2023, compatibilmente con la loro destinazione d'uso, non danno evidenza di particolari criticità conservative che possano pregiudicare l'utilizzo delle stesse da parte di un eventuale acquirente.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48**

---

Le consistenze immobiliari visionate nel corso delle operazioni peritali verbalizzate in data 31 maggio 2023, compatibilmente con la loro destinazione d'uso, non danno evidenza di particolari criticità conservative che possano pregiudicare l'utilizzo delle stesse da parte di un eventuale acquirente.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48, PIANO S1-T**

---

Nell'atto di provenienza per mezzo del quale il Sig. ██████████ è entrato in possesso delle consistenze immobiliari oggetto della presente procedura, è specificato esservi ricompreso le ..."proporzionali quote indivise, in ragione della porzione di immobile acquistata, su tutte quelle parti e servizi che negli stabili di proprietà frazionata devono intendersi comuni per leggi, usi, consuetudini o per destinazione ed in particolare sul resede con pozzo, rappresentati in Foglio n.60, Particella n.365, Sub. n. 1, e sul locale caldaia rappresentato in Foglio n.60, Particella n.365, Sub. n. 2 (beni comuni non censibili).

Premesso quanto sopra, come disposto dall'art. 1117 Codice Civile sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo di provenienza:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48**

---

Nell'atto di provenienza per mezzo del quale il Sig. ██████████ è entrato in possesso delle consistenze immobiliari oggetto della presente procedura, è specificato esservi ricompreso le ..."proporzionali quote indivise, in ragione della porzione di immobile acquistata, su tutte quelle parti e servizi che negli stabili di proprietà frazionata devono intendersi comuni per leggi, usi, consuetudini o per destinazione ed in particolare sul resede con pozzo, rappresentati in Foglio n.60, Particella n.365, Sub. n. 1, e sul locale caldaia rappresentato in Foglio n.60, Particella n.365, Sub. n. 2 (beni comuni non censibili).

Premesso quanto sopra, come disposto dall'art. 1117 Codice Civile sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo di provenienza:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48, PIANO S1-T**

---

Dall'esame dei documenti reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare, non vi è evidenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48**

---

Dall'esame dei documenti reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare, non vi è evidenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48, PIANO S1-T**

---

Nel corso delle operazioni peritali svoltesi presso i luoghi in data 31/05/2023, ho preso visione di un fabbricato di maggior consistenza a destinazione residenziale e di un corpo di fabbrica annesso al fabbricato principale ad uso rimessa e autorimessa.

Le due distinte strutture, insistono entrambe sul terreno identificato al Catasto Terreni Fabbricati del Comune di Fucecchio (FI), nel Foglio n. 60, Particella n. 365.

Premesso quanto sopra, le principali caratteristiche costruttive rilevate, sono le seguenti:

#### FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE

Fondazioni: N.R.;

Esposizione:

- l'appartamento sviluppato in orizzontale al piano terra, trattandosi di un fabbricato indipendente è esposto su tutti gli assi cartesiani;
- la taverna è esposta principalmente a Sud/Est;

Altezza interna utile:

- appartamento: Hmed= 2,95 ml.
- taverna: corpo principale Hmax= 2,12 - Hmin = 1,92 ml.;

Str. verticali: in muratura ordinaria intonacata a civile;

Solai: in latero-cemento;

Copertura: a falde in latero-cemento;

Manto di copertura: tegole in cotto tipologia marsigliesi;

Pareti esterne ed interne: in laterizio rifinite ad intonaco civile su entrambe le parti esposte;

Pavimentazione interna:

- appartamento: in mattonelle di ceramica e/o similare. Sono diversificate per forma e colore la zona giorno dalle camere e dal bagno;
- taverna: in mattonelle di grès porcellanato e/o similare, diversificate per forma e colore sia nell'angolo cottura che nel servizio;

Infissi esterni:

- appartamento: l'accesso all'appartamento avviene o dall'ingresso principale ove presente un portone in legno/vetro a doppia anta battente o tramite la cucina ove presente un infisso in alluminio e vetro ad unica anta battente (no taglio termico). Le finestre sono realizzate con serramenti in legno con

vetro camera. Tutti gli infissi sono dotati di paramento esterno costituito da persiane in alluminio;  
- taverna: tutti i serramenti dedicati alla taverna e al locale tecnico (centrale termica), sono realizzati in ferro e/o ferro e vetro;

Infissi interni: porte tamburate in legno e/o legno/vetro con anta battente;

Scale: l'accesso alla taverna avviene da ingresso esterno tramite scala in muratura o dall'interno all'appartamento tramite una scala di ridotte dimensioni realizzata in ferro e legno;

Dotazioni impiantistiche:

- Impianto elettrico: realizzato prevalentemente sotto-traccia a 220 V con quadro elettrico di piano sia nell'appartamento che nella taverna;

- Impianto termo-idrico: il fabbricato è dotato di una centrale termica unica sia per il riscaldamento che produzione acqua calda uso sanitario. La distribuzione del vettore termico (acqua), avviene tramite tubazioni incassate con propagazione del calore mediante piastre radianti in alluminio e da termo-arredo nei bagni.

Terreno esclusivo: le consistenze immobiliari oggetto della presente procedura sono inserite in una area di maggior consistenza ad uso comune, che costituiscono il resede e giardino esclusivo alle proprietà.

Posto auto: nei beni oggetto della procedura è ricompresa una autorimessa rappresentata dal BENE 2 del presente elaborato.

A livello conservativo, per le componenti sopra descritte non si ravvedono particolari criticità. Si pone in evidenza quanto segue:

- nella taverna in corrispondenza del servizio, sono evidenti fenomeni di umidità di risalita;  
- il servizio igienico al piano terra è stato oggetto in tempi recenti di opere di ristrutturazione che ne hanno rinnovato tutte le componentistiche.

## ANNESSO

Fondazioni: N.R.;

Esposizione: le porzioni di immobile interessate dalla procedura sono esposte principalmente a Nord/Ovest, Nord/Est e Sud/Est;

Altezza interna utile: Hmin=2,00 ml. Hmax: 2,55 ml.;

Strutture verticali: in muratura ordinaria intonacata a civile;

Copertura: a capanna con orditura semplice in legno o ferro;

Manto di copertura: in lastre di ondulate di fibrocemento (non appurato se trattasi di MCA);

Pareti esterne ed interne: in laterizio rifinite ad intonaco civile su entrambe le parti esposte;

Pavimentazione interna: in battuto di cemento;

Infissi esterni ed interni: in ferro e/o ferro e vetro ad anta battente;

Dotazioni impiantistiche:

tutte le dotazioni impiantistiche provengono dall'attiguo fabbricato per civile abitazione.

-impianto elettrico: realizzato prevalentemente con canali e corpi illuminanti a vista;

-impianto idrico: presente adduzione idrica nel locale lavanderia (ingresso).

Il fabbricato è dotato delle seguenti forniture:

- elettrica, con punto di consegna posto in corrispondenza del portone di ingresso all'appartamento;

- idrica, con punto di consegna posto sulla recinzione lungo Via Annibale Mariotti angolo Sud;

- gas di rete con punto di consegna posto sulla recinzione lungo Via Annibale Mariotti angolo Sud;

- allaccio alla fognatura Comunale su Via Annibale Mariotti.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48**

---

Nel corso delle operazioni peritali svoltesi presso i luoghi in data 31/05/2023, ho preso visione di un fabbricato di maggior consistenza a destinazione residenziale e di un corpo di fabbrica annesso al fabbricato principale ad uso rimessa e autorimessa.

Le due distinte strutture, insistono entrambe sul terreno identificato al Catasto Terreni Fabbricati del Comune di Fucecchio (FI), nel Foglio n. 60, Particella n. 365.

Premesso quanto sopra, relativamente all'autorimessa che trovasi inserita nel corpo di fabbrica annesso al fabbricato principale, le caratteristiche costruttive rilevate, sono le seguenti:

#### ANNESSO

Fondazioni: N.R.;

Esposizione: l'autorimessa è esposta principalmente a Nord/Ovest, Sud/Ovest;

Altezza interna utile: H= 2,75 ml.;

Strutture verticali: in muratura ordinaria intonacata a civile;

Copertura: a capanna con orditura semplice in legno;

Manto di copertura: in lastre di ondulate di fibrocemento (non appurato se trattasi di MCA);

Pareti esterne ed interne: in laterizio rifinite ad intonaco civile su entrambe le parti esposte;

Pavimentazione interna: in battuto di cemento;

Infissi esterni ed interni: in ferro e/o ferro e vetro ad anta battente;

Dotazioni impiantistiche:

tutte le dotazioni impiantistiche provengono dall'attiguo fabbricato per civile abitazione.

-impianto elettrico: realizzato prevalentemente con canali e corpi illuminanti a vista;

-impianto idrico: presente adduzione idrica nel locale lavanderia (ingresso).

#### STATO DI OCCUPAZIONE

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48, PIANO S1-T**

All'accesso del 31 maggio 2023 le consistenze immobiliari risultano in uso al Sig. [REDACTED] e al suo nucleo familiare.

Nello specifico:

- nella taverna vi risiede il Sig. [REDACTED]

- nell'appartamento vi risiede la mamma, la sorella e il nipote del Sig. [REDACTED]

- l'annesso è utilizzato in prevalenza come allevamento hobbistico di pappagalli esotici da parte del fratello del Sig. [REDACTED]

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48**

All'accesso del 31 maggio 2023 le consistenze immobiliari risultano in uso al Sig. [REDACTED] e al suo nucleo familiare.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48, PIANO S1-T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1994 al 14/02/1996	A FAVORE [REDACTED]	<b>Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di	22/11/1994		

		Empoli			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	22/11/1994	14508	9786
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Empoli			
Dal 14/02/1996 al 30/06/2010	A FAVORE	<b>Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			14/02/1996	783	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	20/02/1996	2025	1543
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/06/2010	A FAVORE	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			30/06/2010	2213	1693
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa	09/07/2010	13406	8315
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Empoli	08/07/2010	4348	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nell'atto di "Accettazione tacita di eredità" del 14/02/1996 è indicata la rinuncia all'eredità del coniuge superstite [REDACTED] con atto in data 02/01/1991 a rogito Notaio [REDACTED] registrato a Lucca al n. 175 Vol.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/1994 al 14/02/1996	A FAVORE [REDACTED]	<b>Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Empoli	22/11/1994		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	22/11/1994	14508	9786
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Empoli			
Dal 14/02/1996 al 30/06/2010	A FAVORE [REDACTED]	<b>Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	14/02/1996	783	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	20/02/1996	2025	1543
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/06/2010	A FAVORE [REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

			30/06/2010	2213	1693
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa	09/07/2010	13406	8315
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Empoli	08/07/2010	4348	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nell'atto di "Accettazione tacita di eredità" del 14/02/1996 è indicata la rinuncia all'eredità del coniuge superstite [REDACTED] con atto in data 02/01/1991 a rogito Notaio [REDACTED] registrato a Lucca al n. 175 Vol.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48, PIANO S1-T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Pisa aggiornate al 09/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pisa il 09/07/2010  
Reg. gen. 13407 - Reg. part. 2802  
Quota: 1/1  
Importo: € 370.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 193.191,80  
Percentuale interessi: 1,777 %  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 30/06/2010  
N° repertorio: 2214  
N° raccolta: 1694  
Note: Durata 15 anni

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R n. 602 del 1973  
Iscritto a Pisa il 27/01/2015  
Reg. gen. 1181 - Reg. part. 138  
Quota: 1/1  
Importo: € 105.623,36  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 52.813,18  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 26/01/2015  
N° repertorio: 1106  
N° raccolta: 4115

#### **Trascrizioni**

- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Pisa il 17/03/2023  
Reg. gen. 5300 - Reg. part. 3845  
Quota: 1/1  
A favore di MASSA CREDITORI [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità sopra elencate e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue:

- Ipoteca volontaria  
Tassa ipotecaria € 35,00;
- Ipoteca legale  
Imposta di bollo € 59,00  
Tassa ipotecaria € 35,00  
0,5% dell'ipoteca;
- Atto giudiziario  
€ 294,00.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Pisa aggiornate al 09/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pisa il 09/07/2010  
Reg. gen. 13407 - Reg. part. 2802  
Quota: 1/1  
Importo: € 370.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 193.191,80

Percentuale interessi: 1,777 %

Rogante: [REDACTED]

Data: 30/06/2010

N° repertorio: 2214

N° raccolta: 1694

Note: Durata 15 anni

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R n. 602 del 1973

Iscritto a Pisa il 27/01/2015

Reg. gen. 1181 - Reg. part. 138

Quota: 1/1

Importo: € 105.623,36

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 52.813,18

Rogante: [REDACTED]

Data: 26/01/2015

N° repertorio: 1106

N° raccolta: 4115

### **Trascrizioni**

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Pisa il 17/03/2023

Reg. gen. 5300 - Reg. part. 3845

Quota: 1/1

A favore di MASSA CREDITORI [REDACTED]

Contro [REDACTED]

### **Oneri di cancellazione**

Per gli oneri di cancellazione si rimanda a quanto stimato nel BENE 1 del presente elaborato peritale.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48, PIANO S1-T**

---

L'area su cui insistono i manufatti oggetto della presente procedura, secondo il "Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio (FI), risulta inquadrata come segue:

- UTOE 2 -Città Nuova (Art.86 delle NTA del PS);

con destinazione:

- B1 Tessuto urbano consolidato (Rif. Art. 82 delle NTA del RUC);

- F2.6 Parchi Pubblici Territoriali, F2.6.2 Parco Città Nuova (Rif. Art. 131 NTA del RCU). Insediamenti esistenti, componenti del sistema del verde di connettività urbana (Rif. Art. 163 NTA RCU).

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48**

---

L'area su cui insistono i manufatti oggetto della presente procedura, secondo il "Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio (FI), risulta inquadrata come segue:

- UTOE 2 -Città Nuova (Art.86 delle NTA del PS);

con destinazione:

- B1 Tessuto urbano consolidato (Rif. Art. 82 delle NTA del RUC);
- F2.6 Parchi Pubblici Territoriali, F2.6.2 Parco Città Nuova (Rif. Art. 131 NTA del RCU). Insediamenti esistenti, componenti del sistema del verde di connettività urbana (Rif. Art. 163 NTA RCU).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48, PIANO S1-T**

---

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

Con istanza di accesso agli atti presentata all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fucecchio (FI), in data 11/05/2023 e successiva integrazione del 28/05/2023, ho fatto richiesta di estrapolazione di tutte le pratiche di autorizzazione e certificazione inerenti l'unità immobiliare sita in Via Annibale Mariotti n. 48, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio nel Foglio n. 60, Particella n. 365, Subalterno n. 3-5.

In relazione all'istanza di cui sopra, il Comune di Fucecchio ha prodotto i seguenti documenti:

Pratica n. 259 del 1966

Protocollo n. 013953 del 20/09/1966

Tipo documento: Nulla Osta

Oggetto: autorizzazione a costruire un fabbricato urbano in Via traversa di Via Provinciale Francesca Sud

Richiedente: [REDACTED]

Data rilascio: 21/10/1966

Tecnico Progettista: Geom. [REDACTED]

Pratica n. 226 del 1967

Protocollo n. 014616 del 11/10/1967

Tipo documento: Nulla Osta

Oggetto: autorizzazione a costruire - modifiche interne al fabbricato in Via Provinciale Pisana

Richiedente: [REDACTED]

Data rilascio: 14/10/1967

Tecnico Progettista: Geom. [REDACTED]

Pratica n. 337 del 1968

Protocollo n. 11352

Tipo documento: Nulla Osta

Oggetto: autorizzazione a costruire una autorimessa in nuova traversa Via Provinciale Pisana

Richiedente: [REDACTED]

Data rilascio: 29/07/1968

Tecnico Progettista: Geom. [REDACTED]

Pratica n. 2359

Protocollo n. 17548 del 02/10/1986

Tipo documento: Permesso di costruire per sanatoria straordinaria n. 2102

Oggetto: costruzione di centrale termica, vano interrato e garage su terreno in Via Mariotti n. 48

Richiedente: [REDACTED]

Data rilascio: 27/04/2012

Tecnico Progettista: Geom. [REDACTED]

Pratica n. 65 del 1992

Protocollo n. 12164 del 29/02/1992

Tipo documento: Nulla Osta

Oggetto: autorizzazione rifacimento intonaco e realizzazione di canna fumaria fabbricato in Via Mariotti n. 48

Richiedente: [REDACTED]

Data rilascio: 14/08/1992

Tecnico Progettista: Geom. [REDACTED]

Tipo documento: Permesso di abitabilità

Oggetto: fabbricato di abitazione posto in Via Provinciale Francesca Sud

Richiedente: [REDACTED]

Data rilascio: 11/07/1969

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

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

Il rilievo delle consistenze immobiliari effettuato nel corso delle operazioni peritali verbalizzate in data 31/05/2023, raffrontato con gli elaborati progettuali allegati alle Pratiche Edilizie n. 2359/1968 e 65/1992, danno evidenza dei seguenti difformità:

FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE

Piano Seminterrato

- l'area della taverna dove articolato il servizio igienico, è stata ripartita in modo differente. Contrariamente al progetto contenuto nella Sanatoria n. 2102 del /04/2012, i due piccoli vani uso wc sono stati sostituiti da un antibagno e bagno che occupa tutta la parte terminale del vano dopo la scala di accesso dall'esterno;

- in corrispondenza del ripostiglio annesso alla cucina al piano primo è stata realizzata una piccola scala a vista che mette in comunicazione il piano seminterrato con il piano terra.

Piano terra

- il vano soggiorno è stato destinato a camera;

- nel suindicato vano, pur non modificando l'aspetto esteriore, è stato tamponato internamente l'infisso posizionato sul prospetto Nord/Ovest;

- il ripostiglio con accesso dal vano cucina è stato trasformato in un vano scala che dal locale tinello consente l'accesso diretto al seminterrato.

ANNESSE

- la parete che divide i due locali rimessa articolati sul prospetto Nord/Ovest è stata rimossa per formare un unico locale;

- l'accesso al ripostiglio articolato sul prospetto Nord/Est è stato traslato di 90° in corrispondenza del corridoio di ingresso;

- sono state rimosse alcune piccole partizioni murarie sia nell'ingresso che nella rimessa articolata a Sud/Est.

Complessivamente, le quote e misure dei manufatti non danno evidenza di variazioni superficiali e/o volumetriche sostanziali e le stesse rientrano nelle tolleranze ammissibili.

Relativamente agli impianti, sull'istanza formulata di cui sopra, il Comune di Fucecchio non ha prodotto alcuna certificazione. Nel caso la Dichiarazione di Conformità non sia reperibile, è possibile

sostituirla con una Dichiarazione di Rispondenza detta "DIRI" solo se gli impianti sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08. La dichiarazione viene resa da un tecnico abilitato come un'impiantista o dal responsabile tecnico di un'impresa abilitata che esercita da almeno 5 anni. La dichiarazione deve essere supportata da accertamenti e sopralluoghi atti a verificare la effettiva rispondenza dell'impianto alla normativa.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48**

---

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

Con istanza di accesso agli atti presentata all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fucecchio (FI), in data 11/05/2023 e successiva integrazione del 28/05/2023, ho fatto richiesta di estrapolazione di tutte le pratiche di autorizzazione e certificazione inerenti all'unità immobiliare sita in Via Annibale Mariotti n. 48, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio nel Foglio n. 60, Particella n. 365, Subalterno n. 3-5.

In relazione all'istanza di cui sopra, il Comune di Fucecchio ha prodotto i seguenti documenti:

Pratica n. 259 del 1966

Protocollo n. 013953 del 20/09/1966

Tipo documento: Nulla Osta

Oggetto: autorizzazione a costruire un fabbricato urbano in Via traversa di Via Provinciale Francesca Sud

Richiedente: [REDACTED]

Data rilascio: 21/10/1966

Tecnico Progettista: Geom. [REDACTED]

Pratica n. 226 del 1967

Protocollo n. 014616 del 11/10/1967

Tipo documento: Nulla Osta

Oggetto: autorizzazione a costruire - modifiche interne al fabbricato in Via Provinciale Pisana

Richiedente: [REDACTED]

Data rilascio: 14/10/1967

Tecnico Progettista: Geom. [REDACTED]

Pratica n. 337 del 1968

Protocollo n. 11352

Tipo documento: Nulla Osta

Oggetto: autorizzazione a costruire una autorimessa in nuova traversa Via Provinciale Pisana

Richiedente: [REDACTED]

Data rilascio: 29/07/1968

Tecnico Progettista: Geom. [REDACTED]

Pratica n. 2359

Protocollo n. 17548 del 02/10/1986

Tipo documento: Permesso di costruire per sanatoria straordinaria n. 2102

Oggetto: costruzione di centrale termica, vano interrato e garage su terreno in Via Mariotti n. 48

Richiedente: [REDACTED]

Data rilascio: 27/04/2012

Tecnico Progettista: Geom. [REDACTED]

Pratica n. 65 del 1992

Protocollo n. 12164 del 29/02/1992

Tipo documento: Nulla Osta

Oggetto: autorizzazione rifacimento intonaco e realizzazione di canna fumaria fabbricato in Via Mariotti n. 48

Richiedente: [REDACTED]

Data rilascio: 14/08/1992

Tecnico Progettista: Geom. [REDACTED]

Tipo documento: Permesso di abitabilità

Oggetto: fabbricato di abitazione posto in Via Provinciale Francesca Sud

Richiedente: [REDACTED]

Data rilascio: 11/07/1969

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

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

Il rilievo delle consistenze immobiliari effettuato nel corso delle operazioni peritali verbalizzate in data 31/05/2023, raffrontato con gli elaborati progettuali allegati alle Pratiche Edilizie n. 2359/1968 e 65/1992, non danno evidenza di rilevanti difformità.

Complessivamente, le quote e misure dei manufatti non danno evidenza di variazioni superficiali e/o volumetriche sostanziali e le stesse rientrano nelle tolleranze ammissibili.

Relativamente agli impianti, sull' istanza formulata di cui sopra, il Comune di Fucecchio non ha prodotto alcuna certificazione. Nel caso la Dichiarazione di Conformità non sia reperibile, è possibile sostituirla con una Dichiarazione di Rispondenza detta "DIRI" solo se gli impianti sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08. La dichiarazione viene resa da un tecnico abilitato come un'impiantista o dal responsabile tecnico di un'impresa abilitata che esercita da almeno 5 anni. La dichiarazione deve essere supportata da accertamenti e sopralluoghi atti a verificare la effettiva rispondenza dell'impianto alla normativa.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48, PIANO S1-T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dall'esame dei documenti di provenienza dei beni, reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare, non vi è evidenza di vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dall'esame dei documenti di provenienza dei beni, reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa, Servizio di Pubblicità Immobiliare, non vi è evidenza di vincoli o oneri di natura

condominiale gravanti sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

## 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;
- 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48, piano S1-T  
Fabbricato di maggior consistenza destinato a civile abitazione, edificato su tre livelli (due fuori terra e uno interrato), oltre a corpo di fabbrica annesso all'edificio principale edificato su unico livello, il tutto sito nel Comune di Fucecchio (FI), con accesso da via Annibale Mariotti n. 48. Le consistenze oggetto della presente procedura si compongono come segue: FABBRICATO PRINCIPALE - Piano interrato: taverna dotata di servizio igienico, accessibile sia da ingresso esterno che da scala interna di collegamento all'appartamento soprastante; - Piano Terra: appartamento per civile abitazione costituito da cucina, tinello/soggiorno, tre camere, bagno, disimpegno, vano scala di servizio per accesso alla taverna; FABBRICATO ANNESSO - Porzione di costruzione accessoria all'abitazione per rimessa attrezzi. Sono ricomprese nelle consistenze di cui sopra le proporzionali quote indivise costituite dal resede con pozzo e locale caldaia (beni comuni non censibili). L'immobile è collocato in una area a prevalente destinazione terziaria, dove nel raggio di 400 ml. si trovano i seguenti servizi:

- parcheggi pubblici;
- parchi pubblici;
- attività commerciali di vario genere;
- fermate linea autobus n. 250, 290, 879.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 365, Sub. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 365, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 201.693,80

Il procedimento di stima adottato è basato sul confronto diretto con il prezzo medio di mercato degli immobili nuovi aventi la stessa destinazione d'uso e localizzati nel:

- Comune: Fucecchio (FI);
- Fascia/Zona: Centrale/capoluogo;
- Destinazione: Residenziale;
- Tipologia: abitazioni civili.

I prezzi medi per zona, sono estrapolati e mediati dalle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate (2° sem. 2022);
- quotazioni medie indicative fornite dal "Il Sole 24 ore".

Il prezzo così individuato viene modificato con coefficienti che tengono conto delle

caratteristiche specifiche dell'immobile, ne deriva così un indice di valore che rappresenta il rapporto tra il valore al mq. dell'immobile in oggetto e quello di un'immobile di media qualità e di nuova edificazione nella stessa zona.

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48

Locale autorimessa posto all'interno di un fabbricato di maggior consistenza edificato su unico livello fuori terra, annesso a fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Fucecchio (FI), con accesso da via Annibale Mariotti n. 48. L'immobile è collocato in una area a prevalente destinazione terziaria, dove nel raggio di 400 ml. si trovano i seguenti servizi:

- parcheggi pubblici;
- parchi pubblici;
- attività commerciali di vario genere;
- fermate linea autobus n. 250, 290, 879.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 365, Sub. 5, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 365, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 13.171,20

Il procedimento di stima adottato è basato sul confronto diretto con il prezzo medio di mercato degli immobili nuovi aventi la stessa destinazione d'uso e localizzati nel:

- Comune: Fucecchio (FI);
- Fascia/Zona: Centrale/capoluogo;
- Destinazione: Residenziale;
- Tipologia: abitazioni civili.

I prezzi medi per zona, sono estrapolati e mediati dalle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate (2°sem. 2022);
- quotazioni medie indicative fornite dal "Il Sole 24 ore".

Il prezzo così individuato viene modificato con coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, ne deriva così un indice di valore che rappresenta il rapporto tra il valore al mq. dell'immobile in oggetto e quello di un'immobile di media qualità e di nuova edificazione nella stessa zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48, piano S1-T	205,81 mq	980,00 €/mq	€ 201.693,80	100,00%	€ 201.693,80
<b>Bene N° 2</b> - Garage Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48	13,44 mq	980,00 €/mq	€ 13.171,20	100,00%	€ 13.171,20
Valore di stima:					€ 214.865,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Vecchiano, li 27/09/2023

Il C.T.U.  
Geom. Chiappalone Marco

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Elenco delle formalità a carico di [REDACTED]  
(Aggiornamento al 09/05/2023)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Nota di trascrizione del 09/07/2010, Registro generale n. 13406,  
Registro particolare n. 8315 - Compravendita immobiliare a favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED]
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Nota di iscrizione del 09/07/2010, Registro generale n. 13407,  
Registro particolare n. 2802 - Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Nota di iscrizione del 27/01/2015, Registro generale n. 1181,  
Registro particolare n. 138 - Ipoteca legale a favore di [REDACTED] contro  
[REDACTED]
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Nota di trascrizione del 17/03/2023, Registro generale n. 5300,  
Registro particolare n. 3845 - Atto giudiziario derivante da sentenza dichiarativa di fallimento  
a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Elenco delle formalità a carico di [REDACTED]  
(Aggiornamento al 09/05/2023)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Nota di trascrizione del 22/11/1994, Registro generale n. 14508,  
Registro particolare n. 9786 - Successione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Nota di trascrizione del 20/02/1996, Registro generale n. 2025,  
Registro particolare n. 1543 - Accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED]
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Visura attuale per soggetto [REDACTED]  
(Aggiornamento al 09/05/2023)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile - Catasto Fabbricati Comune di  
Fucecchio (D815) (FI), Foglio n. 60, Particella n. 365, Subalterno n. 3 (Aggiornamento al  
09/05/2023)
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile - Catasto Fabbricati Comune di  
Fucecchio (D815) (FI), Foglio n. 60, Particella n. 365, Subalterno n. 5 (Aggiornamento al  
09/05/2023)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Elenco immobili fabbricati - Catasto Fabbricati Comune di  
Fucecchio (D815) (FI), Foglio n. 60, Particella n. 365 (Aggiornamento al 09/05/2023)
- ✓ N° 13 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico - Catasto Fabbricati Comune di Fucecchio  
(D815) (FI), Foglio n. 60, Particella n. 365 (Aggiornamento al 11/01/1991)
- ✓ N° 14 Planimetrie catastali - Planimetria di u.i.u - Catasto Fabbricati Comune di Fucecchio  
(D815) (FI), Foglio n. 60, Particella n. 365, Subalterno n. 3 (Aggiornamento al 11/01/1991)
- ✓ N° 15 Planimetrie catastali - Planimetria di u.i.u - Catasto Fabbricati Comune di Fucecchio  
(D815) (FI), Foglio n. 60, Particella n. 365, Subalterno n. 5 (Aggiornamento al 11/01/1991)

- ✓ N° 16 Estratti di mappa - Catasto Terreni Comune di Fucecchio (D815) (FI), Foglio n. 60, Particella n. 365 (Aggiornamento al 09/05/2023)
- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile - Catasto Terreni Comune di Fucecchio (D815) (FI), Foglio n. 60, Particella n. 365 (Aggiornamento al 09/05/2023)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Istanza di accesso ai documenti amministrativi del Comune di Fucecchio (FI) (Aggiornamento al 13/05/2023)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Integrazione istanza di accesso ai documenti amministrativi del Comune di Fucecchio (FI) (Aggiornamento al 28/05/2023)
- ✓ N° 20 Concessione edilizia - Pratica n. 259/1966 - Autorizzazione per costruire un fabbricato urbano
- ✓ N° 21 Concessione edilizia - Pratica n. 266/1967 - Autorizzazione modifiche interne a fabbricato urbano
- ✓ N° 22 Concessione edilizia - Pratica n. 337/1968 - Autorizzazione per costruire una autorimessa
- ✓ N° 23 Concessione edilizia - Pratica n. 065/1992 - Autorizzazione per realizzazione canna fumata e ripristino intonaci
- ✓ N° 24 Concessione edilizia - Pratica n. 2359/2012 - Permesso di costruire per sanatoria straordinaria
- ✓ N° 25 Certificato di agibilità / abitabilità - Autorizzazione abitabilità del 11/07/1969
- ✓ N° 26 Altri allegati - Estratto cartografico Regolamento Urbanistico Comune di Fucecchio (FI)
- ✓ N° 27 Altri allegati - Verbale Operazioni Peritali redatto nell'accesso del 31/05/2023
- ✓ N° 28 Altri allegati - Rilievo dimensionale "Taverna" rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio (D815) (FI), nel Foglio n. 60, Particella n. 365, Subalterno n. 3 (Aggiornamento al 31/05/2023)
- ✓ N° 29 Altri allegati - Rilievo dimensionale "Appartamento" rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio (D815) (FI), nel Foglio n. 60, Particella n. 365, Subalterno n. 3 (Aggiornamento al 31/05/2023)
- ✓ N° 30 Altri allegati - Rilievo dimensionale "Annesso" rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio (D815) (FI), nel Foglio n. 60, Particella n. 365, Subalterno n. 3 (Aggiornamento al 31/05/2023)
- ✓ N° 31 Altri allegati - Rilievo dimensionale "Autorimessa" rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio (D815) (FI), nel Foglio n. 60, Particella n. 365, Subalterno n. 5 (Aggiornamento al 31/05/2023)
- ✓ N° 32 Foto - Rilievo fotografico "Esterno Appartamento" rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio (D815) (FI), nel Foglio n. 60, Particella n. 365, Subalterno n. 3 (Aggiornamento al 31/05/2023)
- ✓ N° 33 Foto - Rilievo fotografico "Esterno annesso/autorimessa" rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio (D815) (FI), nel Foglio n. 60, Particella n. 365, Subalterno n. 3-5 (Aggiornamento al 31/05/2023)

- ✓ N° 34 Foto - Rilievo fotografico "Taverna" rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio (D815) (FI), nel Foglio n. 60, Particella n. 365, Subalterno n. 3 (Aggiornamento al 31/05/2023)
- ✓ N° 35 Foto - Rilievo fotografico "Appartamento" rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio (D815) (FI), nel Foglio n. 60, Particella n. 365, Subalterno n. 3 (Aggiornamento al 31/05/2023)
- ✓ N° 36 Foto - Rilievo fotografico "Annesso" rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Fucecchio (D815) (FI), nel Foglio n. 60, Particella n. 365, Subalterno n. 3 (Aggiornamento al 31/05/2023)
- ✓ N° 37 Google Maps - Localizzazione immobili siti nel Comune di Fucecchio (FI), Via Annibale Mariotti n. 48

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48, piano S1-T  
Fabbricato di maggior consistenza destinato a civile abitazione, edificato su tre livelli (due fuori terra e uno interrato), oltre a corpo di fabbrica annesso all'edificio principale edificato su unico livello, il tutto sito nel Comune di Fucecchio (FI), con accesso da via Annibale Mariotti n. 48. Le consistenze oggetto della presente procedura si compongono come segue: FABBRICATO PRINCIPALE - Piano interrato: taverna dotata di servizio igienico, accessibile sia da ingresso esterno che da scala interna di collegamento all'appartamento soprastante; - Piano Terra: appartamento per civile abitazione costituito da cucina, tinello/soggiorno, tre camere, bagno, disimpegno, vano scala di servizio per accesso alla taverna; FABBRICATO ANNESSO - Porzione di costruzione accessoria all'abitazione per rimessa attrezzi. Sono ricomprese nelle consistenze di cui sopra le proporzionali quote indivise costituite dal resede con pozzo e locale caldaia (beni comuni non censibili). L'immobile è collocato in una area a prevalente destinazione terziaria, dove nel raggio di 400 ml. si trovano i seguenti servizi: - parcheggi pubblici; - parchi pubblici; - attività commerciali di vario genere; - fermate linea autobus n. 250, 290, 879. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 365, Sub. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 365, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area su cui insistono i manufatti oggetto della presente procedura, secondo il "Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio (FI), risulta inquadrata come segue: - UTOE 2 -Città Nuova (Art.86 delle NTA del PS); con destinazione: - B1 Tessuto urbano consolidato (Rif. Art. 82 delle NTA del RUC); - F2.6 Parchi Pubblici Territoriali, F2.6.2 Parco Città Nuova (Rif. Art. 131 NTA del RCU). Insediamenti esistenti, componenti del sistema del verde di connettività urbana (Rif. Art. 163 NTA RCU).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48  
Locale autorimessa posto all'interno di un fabbricato di maggior consistenza edificato su unico livello fuori terra, annesso a fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Fucecchio (FI), con accesso da via Annibale Mariotti n. 48. L'immobile è collocato in una area a prevalente destinazione terziaria, dove nel raggio di 400 ml. si trovano i seguenti servizi: - parcheggi pubblici; - parchi pubblici; - attività commerciali di vario genere; - fermate linea autobus n. 250, 290, 879. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 365, Sub. 5, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 365, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area su cui insistono i manufatti oggetto della presente procedura, secondo il "Regolamento Urbanistico del Comune di Fucecchio (FI), risulta inquadrata come segue: - UTOE 2 -Città Nuova (Art.86 delle NTA del PS); con destinazione: - B1 Tessuto urbano consolidato (Rif. Art. 82 delle NTA del RUC); - F2.6 Parchi Pubblici Territoriali, F2.6.2 Parco Città Nuova (Rif. Art. 131 NTA del RCU). Insediamenti esistenti, componenti del sistema del verde di connettività urbana (Rif. Art. 163 NTA RCU).

## SCHEMA RIASSUNTIVO PROCEDURA 2/2023

### LOTTO UNICO

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48, piano S1-T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 365, Sub. 3, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 365, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	205,81 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le consistenze immobiliari visionate nel corso delle operazioni peritali verbalizzate in data 31 maggio 2023, compatibilmente con la loro destinazione d'uso, non danno evidenza di particolari criticità conservative che possano pregiudicare l'utilizzo delle stesse da parte di un eventuale acquirente.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato di maggior consistenza destinato a civile abitazione, edificato su tre livelli (due fuori terra e uno interrato), oltre a corpo di fabbrica annesso all'edificio principale edificato su unico livello, il tutto sito nel Comune di Fucecchio (FI), con accesso da via Annibale Mariotti n. 48. Le consistenze oggetto della presente procedura si compongono come segue: FABBRICATO PRINCIPALE - Piano interrato: taverna dotata di servizio igienico, accessibile sia da ingresso esterno che da scala interna di collegamento all'appartamento soprastante; - Piano Terra: appartamento per civile abitazione costituito da cucina, tinello/soggiorno, tre camere, bagno, disimpegno, vano scala di servizio per accesso alla taverna; FABBRICATO ANNESSO - Porzione di costruzione accessoria all'abitazione per rimessa attrezzi. Sono ricomprese nelle consistenze di cui sopra le proporzionali quote indivise costituite dal resede con pozzo e locale caldaia (beni comuni non censibili). L'immobile è collocato in una area a prevalente destinazione terziaria, dove nel raggio di 400 ml. si trovano i seguenti servizi: - parcheggi pubblici; - parchi pubblici; - attività commerciali di vario genere; - fermate linea autobus n. 250, 290, 879.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	All'accesso del 31 maggio 2023 le consistenze immobiliari risultano in uso al [REDACTED] e al suo nucleo familiare. Nello specifico: - nella taverna vi risiede il [REDACTED] - nell'appartamento vi risiede la mamma, la sorella e il nipote del [REDACTED] - l'annesso è utilizzato in prevalenza come allevamento hobbistico di pappagalli esotici da parte del fratello del [REDACTED]		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fucecchio (FI) - Via Mariotti n. 48		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 365, Sub. 5, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 60, Part. 365, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	13,44 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le consistenze immobiliari visionate nel corso delle operazioni peritali verbalizzate in data 31 maggio 2023, compatibilmente con la loro destinazione d'uso, non danno evidenza di particolari criticità conservative che possano pregiudicare l'utilizzo delle stesse da parte di un eventuale acquirente.		

<b>Descrizione:</b>	Locale autorimessa posto all'interno di un fabbricato di maggior consistenza edificato su unico livello fuori terra, annesso a fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Fucecchio (FI), con accesso da via Annibale Mariotti n. 48. L'immobile è collocato in una area a prevalente destinazione terziaria, dove nel raggio di 400 ml. si trovano i seguenti servizi: - parcheggi pubblici; - parchi pubblici; - attività commerciali di vario genere; - fermate linea autobus n. 250, 290, 879.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	All'accesso del 31 maggio 2023 le consistenze immobiliari risultano in uso al [REDACTED] e al suo nucleo familiare.

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A FUCECCHIO (FI) - VIA MARIOTTI N. 48, PIANO S1-T

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pisa il 09/07/2010  
Reg. gen. 13407 - Reg. part. 2802  
Quota: 1/1  
Importo: € 370.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 193.191,80  
Percentuale interessi: 1,777 %  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 30/06/2010  
N° repertorio: 2214  
N° raccolta: 1694  
Note: Durata 15 anni
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R n. 602 del 1973)  
Iscritto a Pisa il 27/01/2015  
Reg. gen. 1181 - Reg. part. 138  
Quota: 1/1  
Importo: € 105.623,36  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 52.813,18  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 26/01/2015  
N° repertorio: 1106  
N° raccolta: 4115

### *Trascrizioni*

- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Pisa il 17/03/2023  
Reg. gen. 5300 - Reg. part. 3845  
Quota: 1/1  
A favore di MASSA CREDITORI [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Pisa il 09/07/2010  
Reg. gen. 13407 - Reg. part. 2802  
Quota: 1/1  
Importo: € 370.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 193.191,80  
Percentuale interessi: 1,777 %  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 30/06/2010  
N° repertorio: 2214  
N° raccolta: 1694  
Note: Durata 15 anni
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R n. 602 del 1973)  
Iscritto a Pisa il 27/01/2015  
Reg. gen. 1181 - Reg. part. 138  
Quota: 1/1  
Importo: € 105.623,36  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 52.813,18  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 26/01/2015  
N° repertorio: 1106  
N° raccolta: 4115

**Trascrizioni**

- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Pisa il 17/03/2023  
Reg. gen. 5300 - Reg. part. 3845  
Quota: 1/1  
A favore di MASSA CREDITORI [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

PROCESSO VERBALE DI OPERAZIONI PERITALI

DEL GIORNO 31 MAGGIO 2023

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Relatore Dott. [REDACTED]

Liquidazione Giudiziale Numero 02/2023 R.F.

contro

LUCI Federico

\*\*\*\*\*

ESTREMI INCARICHI

Con comunicazione del 12 aprile 2023, il Dott. [REDACTED]  
Curatore incaricato dal Tribunale di Pisa notificava al  
sottoscritto Geom. [REDACTED] con studio in [REDACTED]

[REDACTED]:

☎ Tel / fax [REDACTED]

☎ Cell. [REDACTED]

☎ E-mail [REDACTED]

☎ PEC [REDACTED]

La nomina ad esperto stimatore nella procedura in api ce,  
di sponendone il giuramento.

In data 18 maggio 2023, al fine di avere accesso al fascicolo  
telematico per gli adempimenti futuri, procedevo al deposito  
del Giuramento c/ il portale del Tribunale di Pisa.

PREMESSE

Il presente sopralluogo è stato pianificato dal Dott. [REDACTED]

[REDACTED] quale Curatore nominato dal Giudice dell'Esecuzione

Dott. [REDACTED]

#### INTERVENUTI

- Geom. Marco Chiappalone coadiuvato da un proprio collaboratore (CTU)

- Sig. [REDACTED] (proprietario);

- La madre e il fratello dell'esecutato.

#### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Alle ore \_\_, \_\_, alla presenza continua degli intervenuti, hanno avuto inizio lo svolgimento delle operazioni peritali presso i seguenti immobili:

Comune di Fornacette (FI), Via Annibale Mariotti n. 48  
rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Fornacette  
come segue:

- Foglio n. 60, Particella n. 365, Subalterno n. 3;
- Foglio n. 60, Particella n. 365, Subalterno n. 5;

Ho proceduto alle operazioni peritali consistenti in:

- Individuazione delle unità immobiliari e parti comuni;
- Rilievo dimensionale dei locali oggetto di procedura;
- Rilievo fotografico interno ed esterno;
- Individuazione delle eventuali forniture;
- Individuazione eventuale allaccio fognatura Comunale;
- Individuazione impianti asserviti all'immobile;
- Reperimento documentazioni e/o certificazioni;

- Varie ed eventuali.

#### OSSERVAZIONI

Nel corso delle operazioni peritali sono state rilevate le seguenti consistenze:

- a) Appartamento al piano terra;
- b) Taverna al piano seminterrato;
- c) Porzioni di annesso su corpo di fabbrica di staccato;
- d) Autorimessa.

Le consistenze sopra elencate risultano in uso a:

- a) Madre, sorella e nipote dell'esecutato;
- b) L'esecutato
- c) Fratello, madre, sorella e esecutato
- d) Madre, sorella e nipote dell'esecutato

Gli immobili, compatibilmente con la loro destinazione d'uso risultano in buone condizioni conservate.

La taverna da evidenza di fenomeni di umidità soprattutto nel corpo dedicato al servizio igienico, ove presente un sistema di sollevamento.

Il fabbricato risulta allacciato alla fognatura comunale ed è dotato di fornitura elettrica (punto consegna sul portone di ingresso all'abitazione), idrica e gas di rete (punto di consegna su recinzione fronte strada).

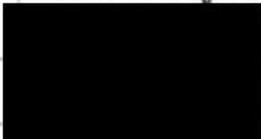
L'area esterna resede dei fabbricati, il pozzo e il locale caldaia, cono a comune con le restanti consistenze di proprietà

[REDACTED]

**CONCLUSIONI**

il C.T.U. alle ore 13,00 sospende le operazioni peritali e  
aggiorna le stesse nel luogo e nella data da convenire a mezzo  
mail.

Letto, confermato e sottoscritto

  
Marco Chiappalone













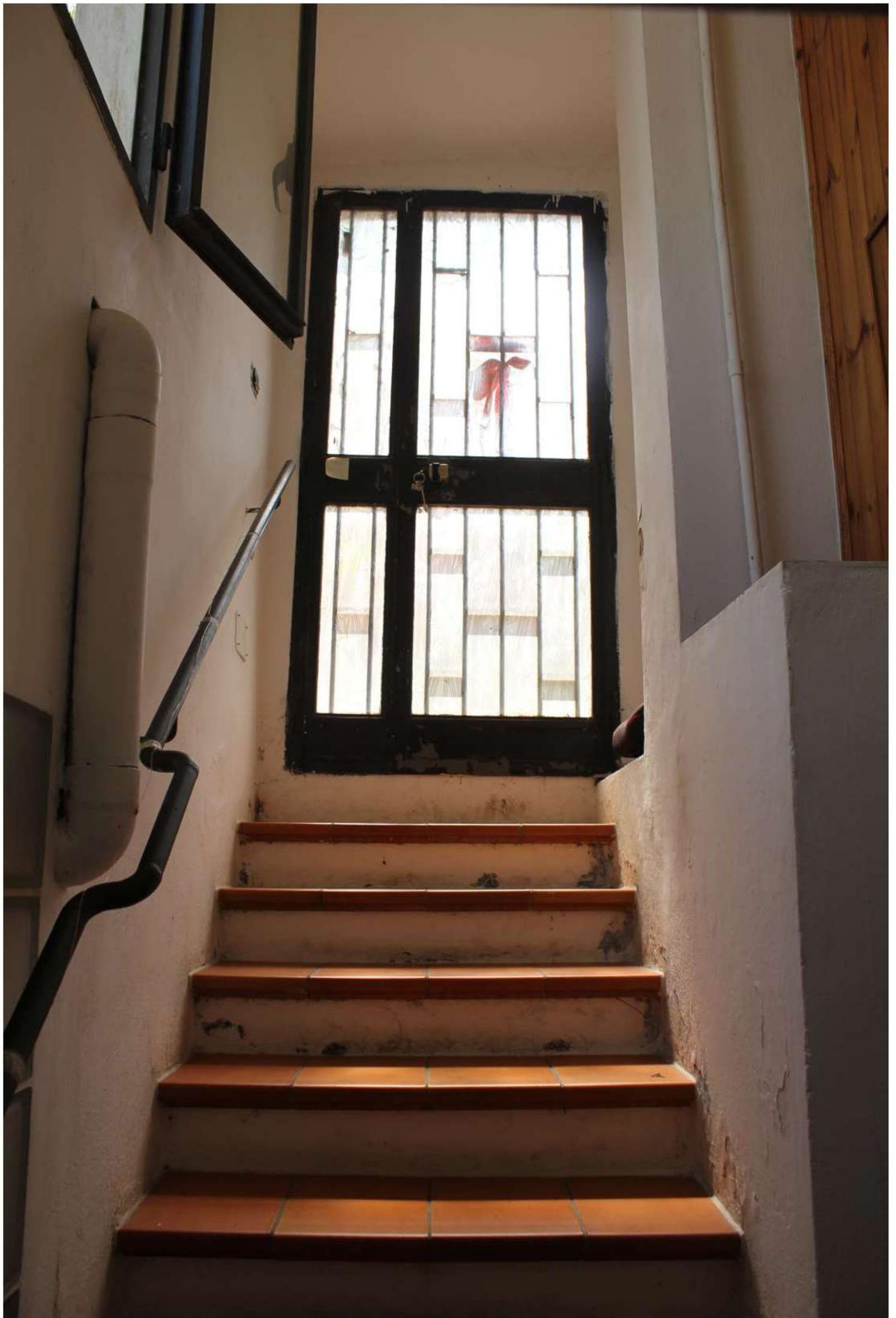








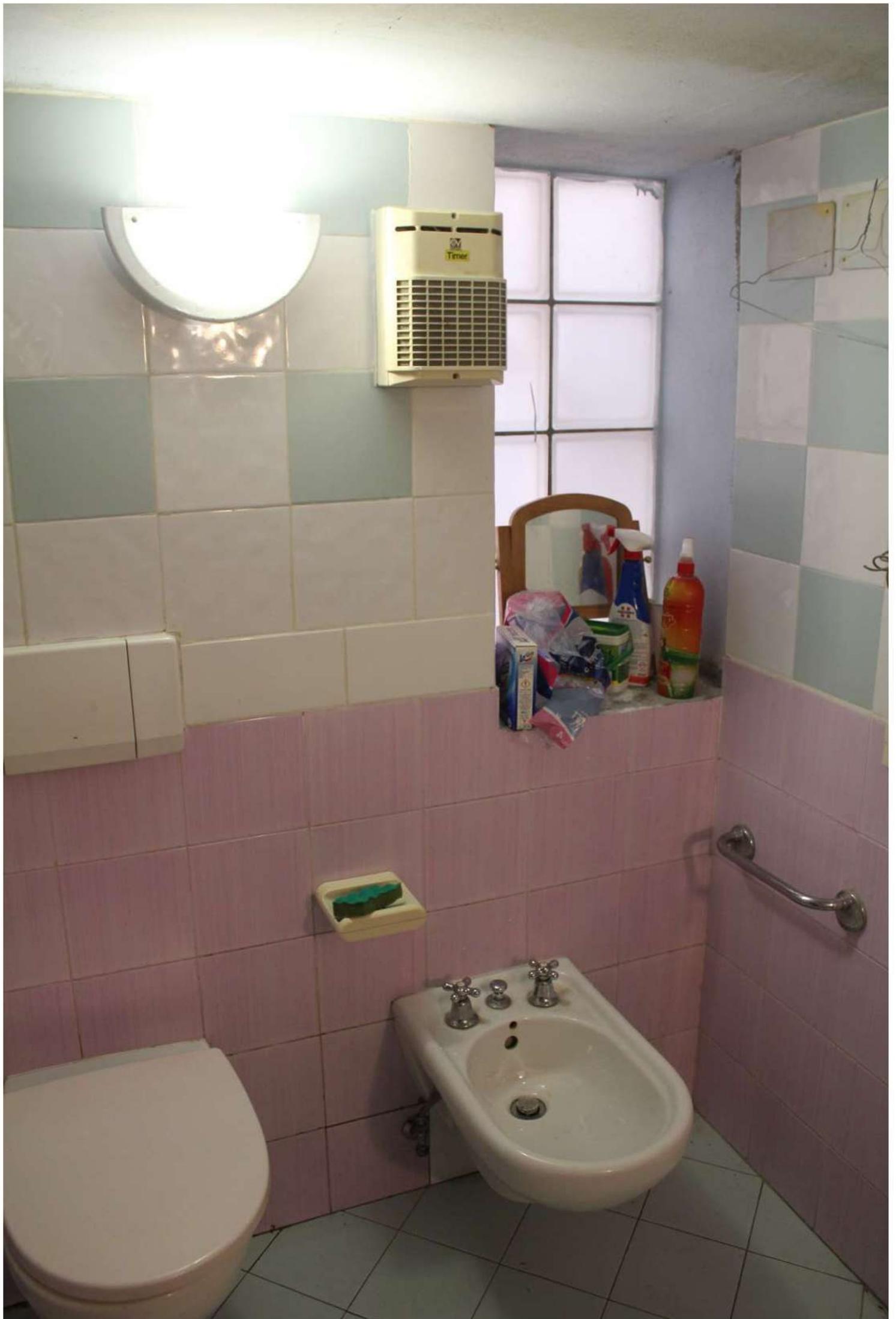














**PHILIPS**

TE43550S39U2P  
LED TV 43" 108 cm

108cm-43"

NETFLIX

LED Smart TV

3 HDMI

HDR TV

CI+

800

3 USB

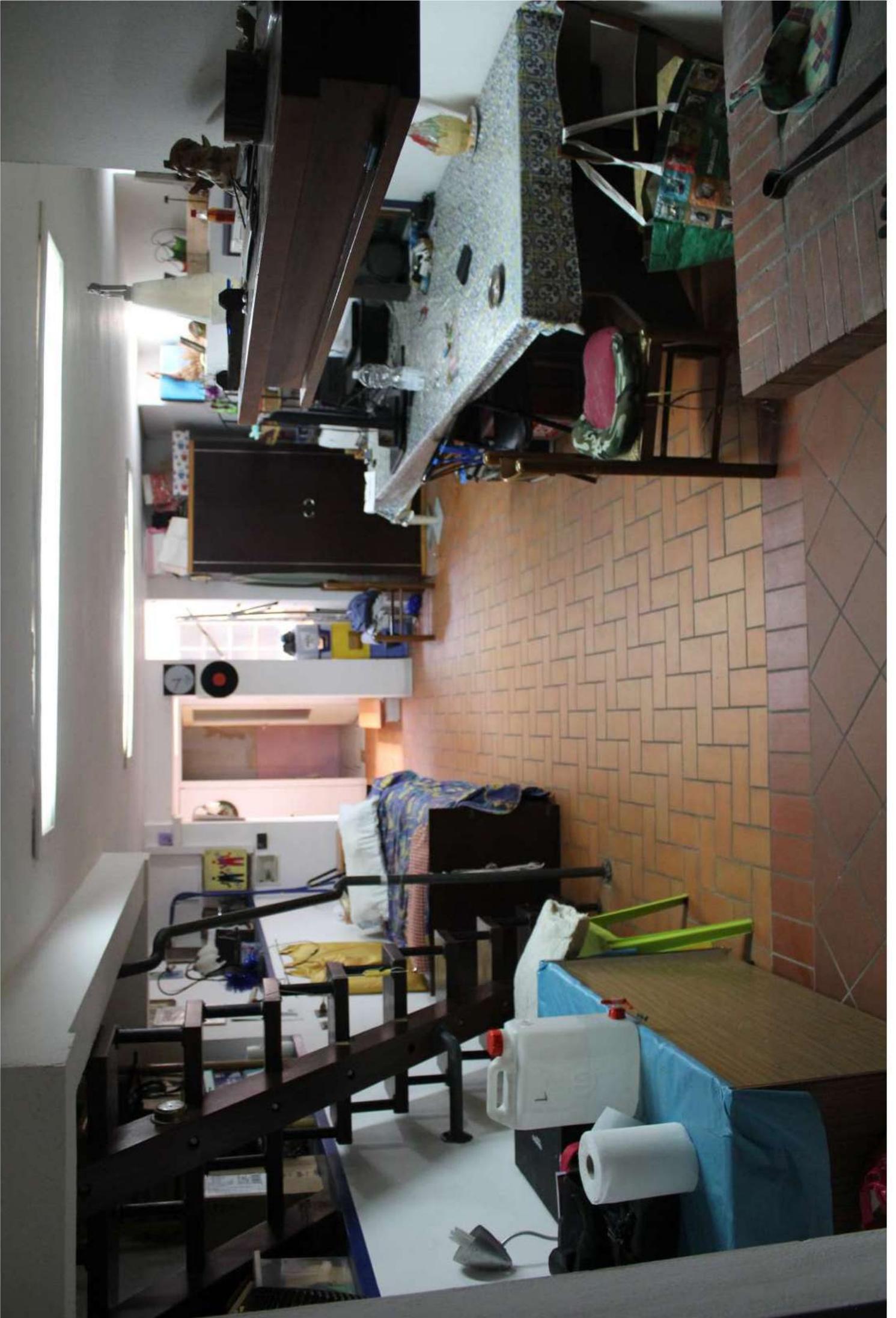
HbbTV

YouTube

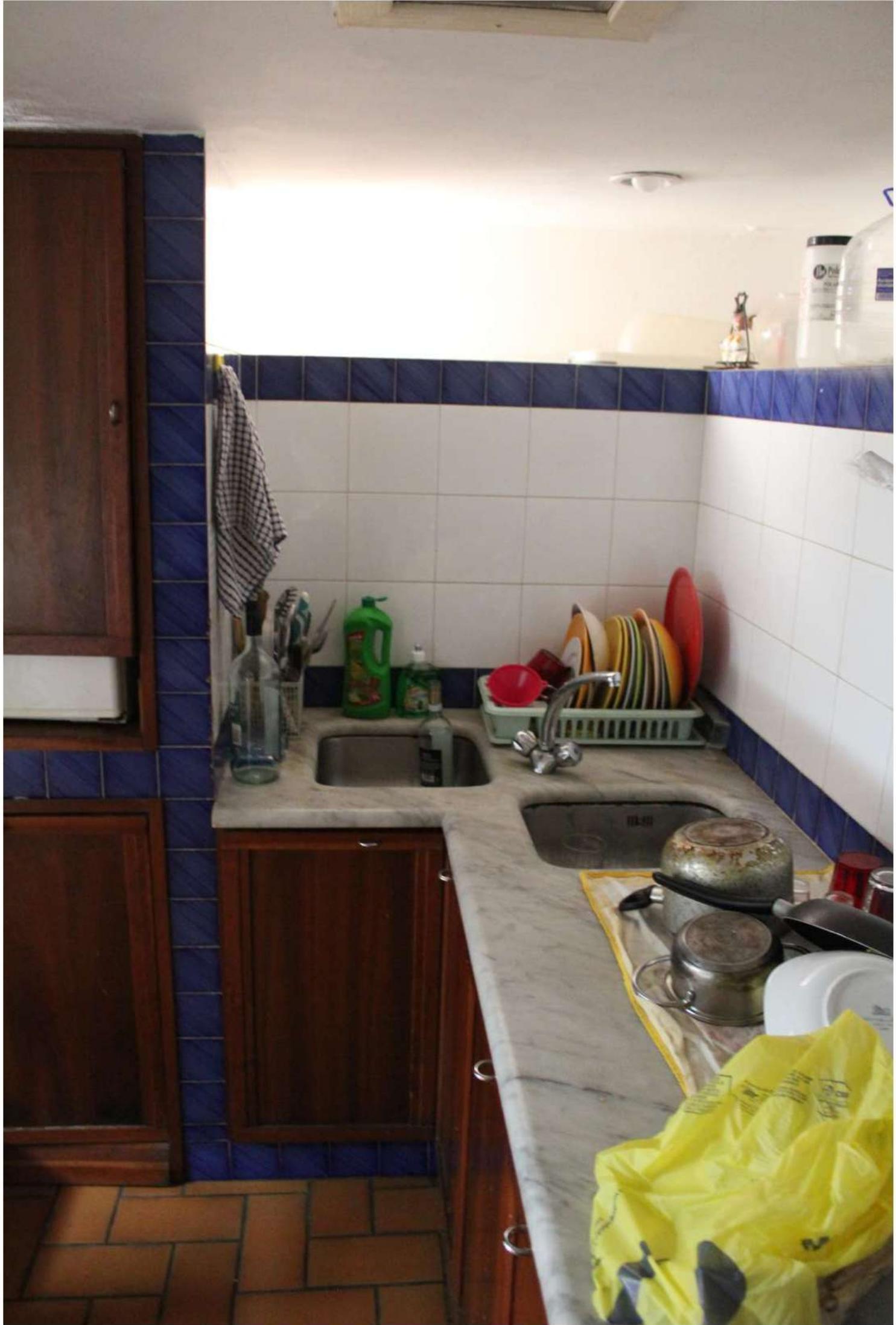
DLNA

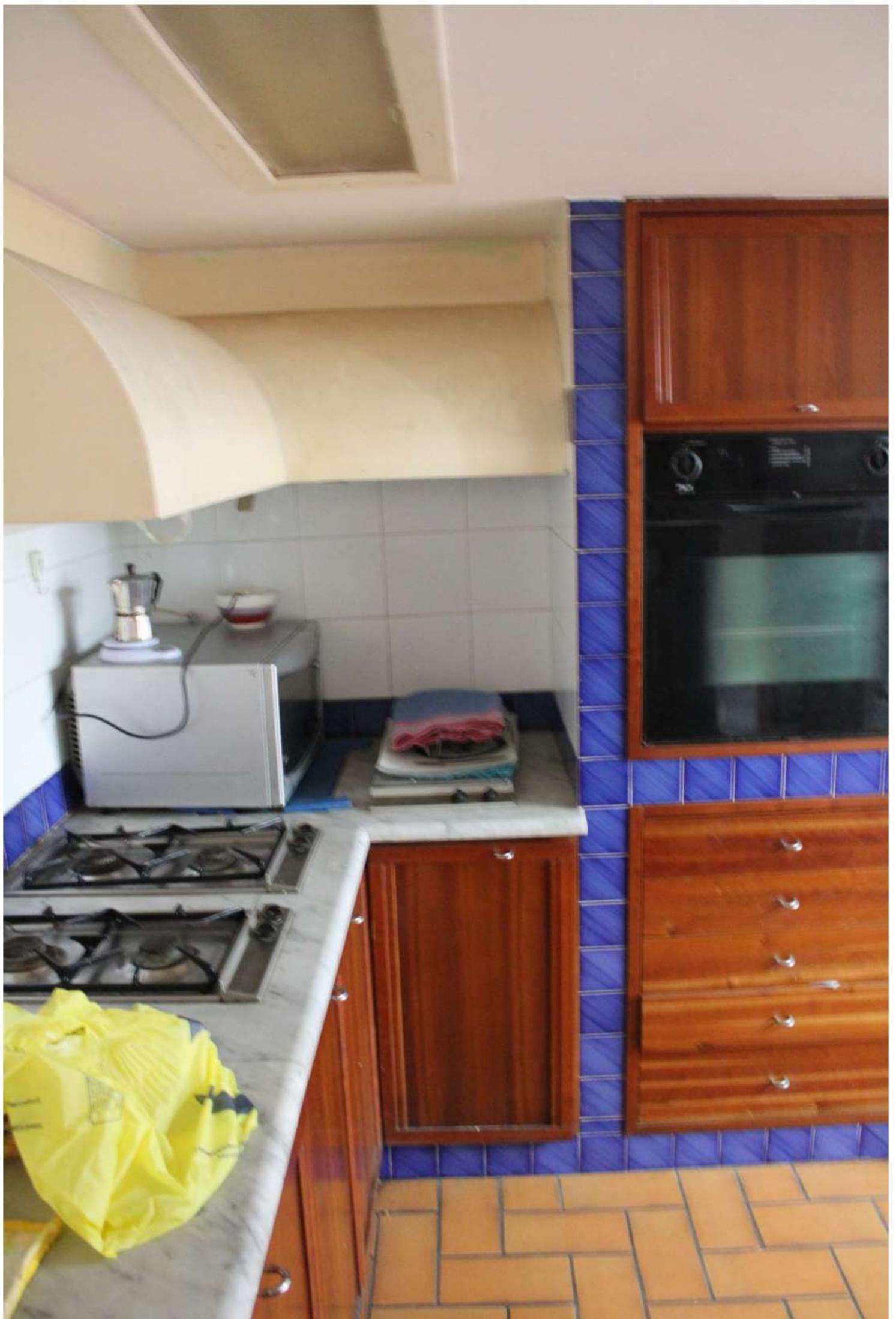
DVB

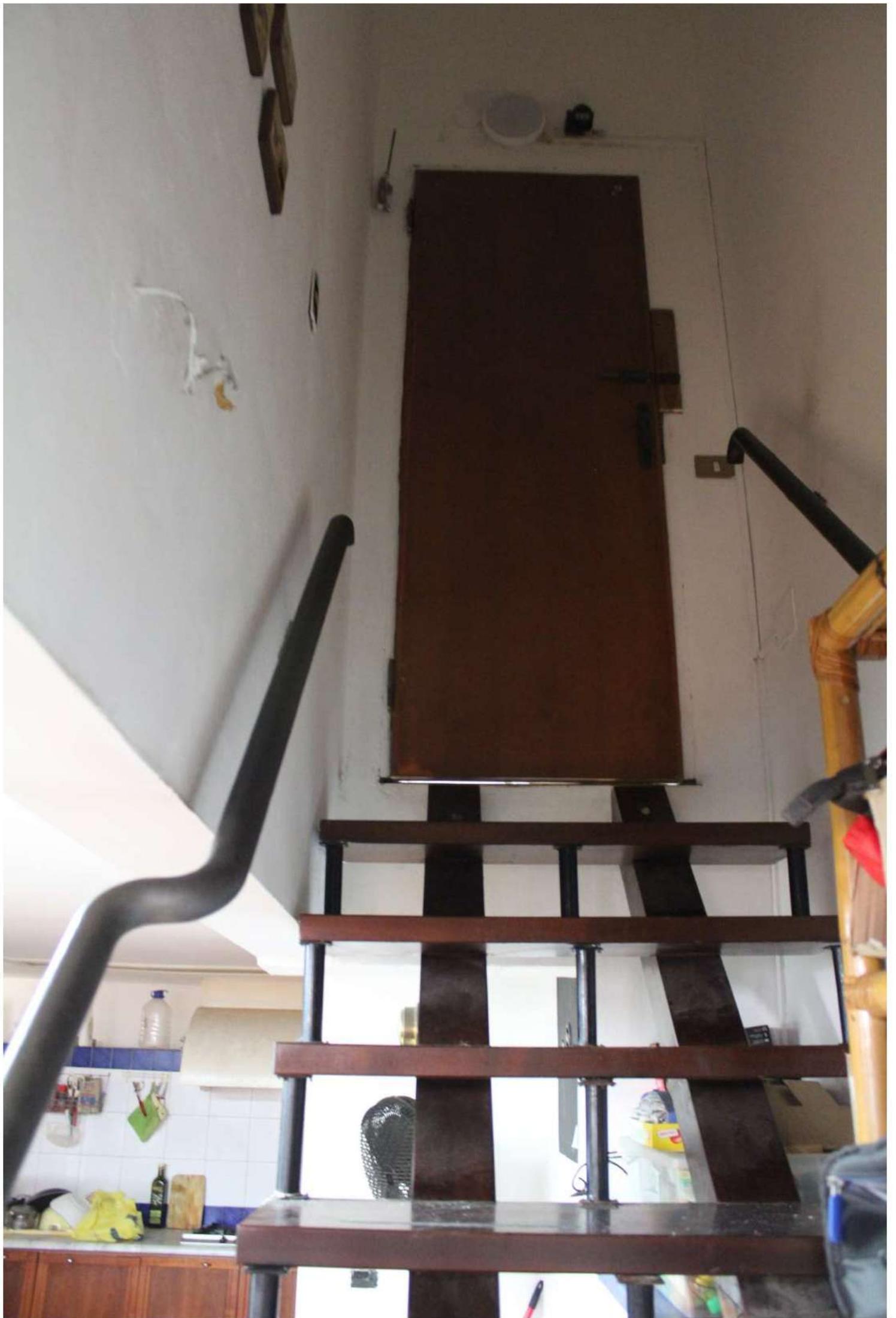
WiFi











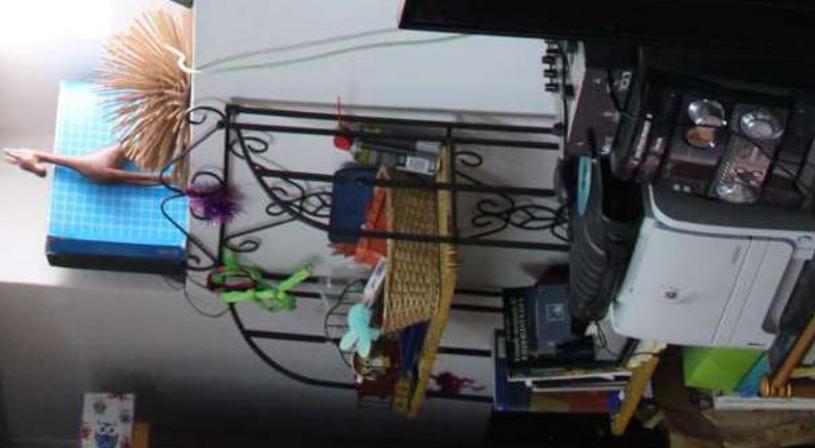
Capacissima

Capacissima

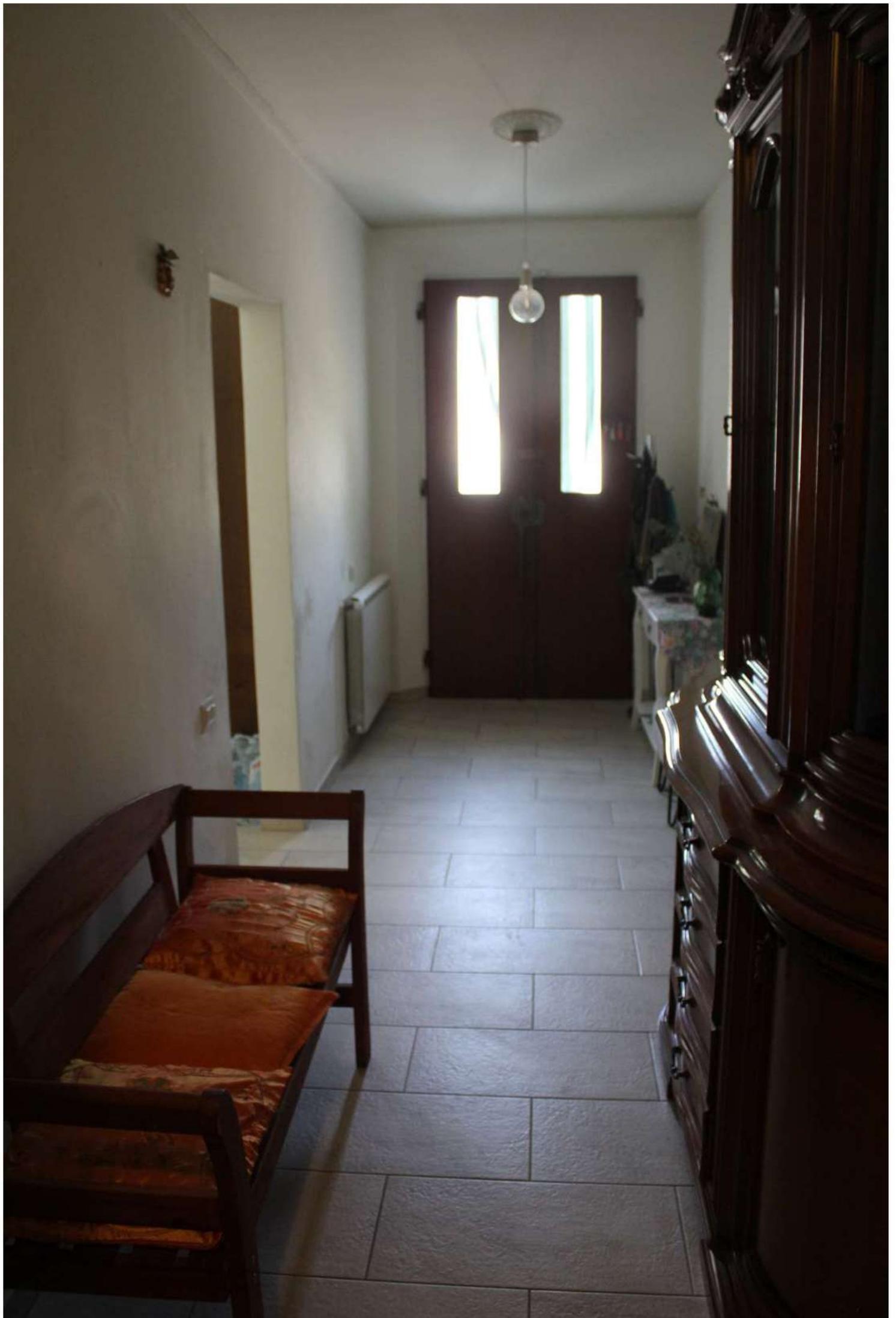
Capacissima

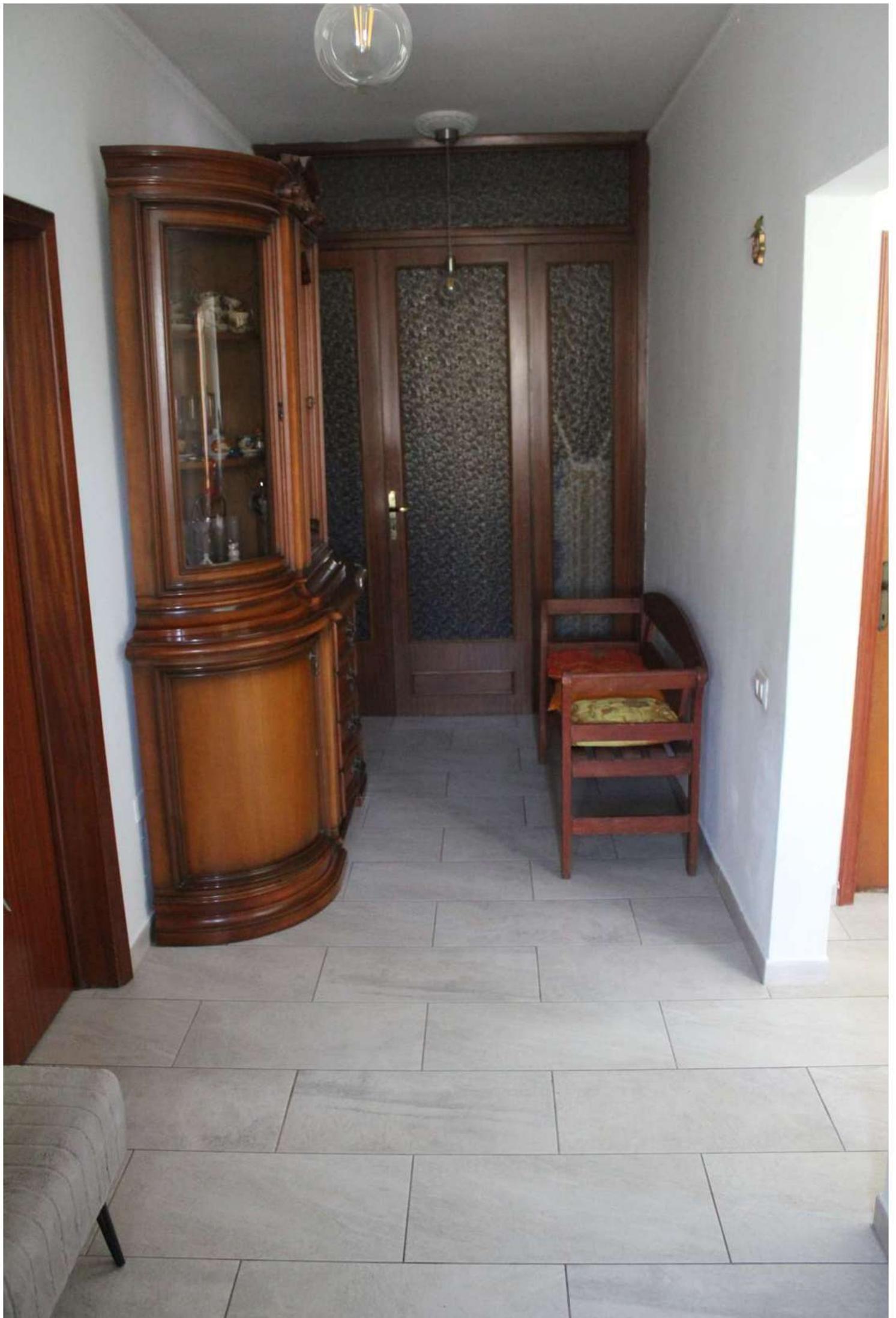
Capacissima

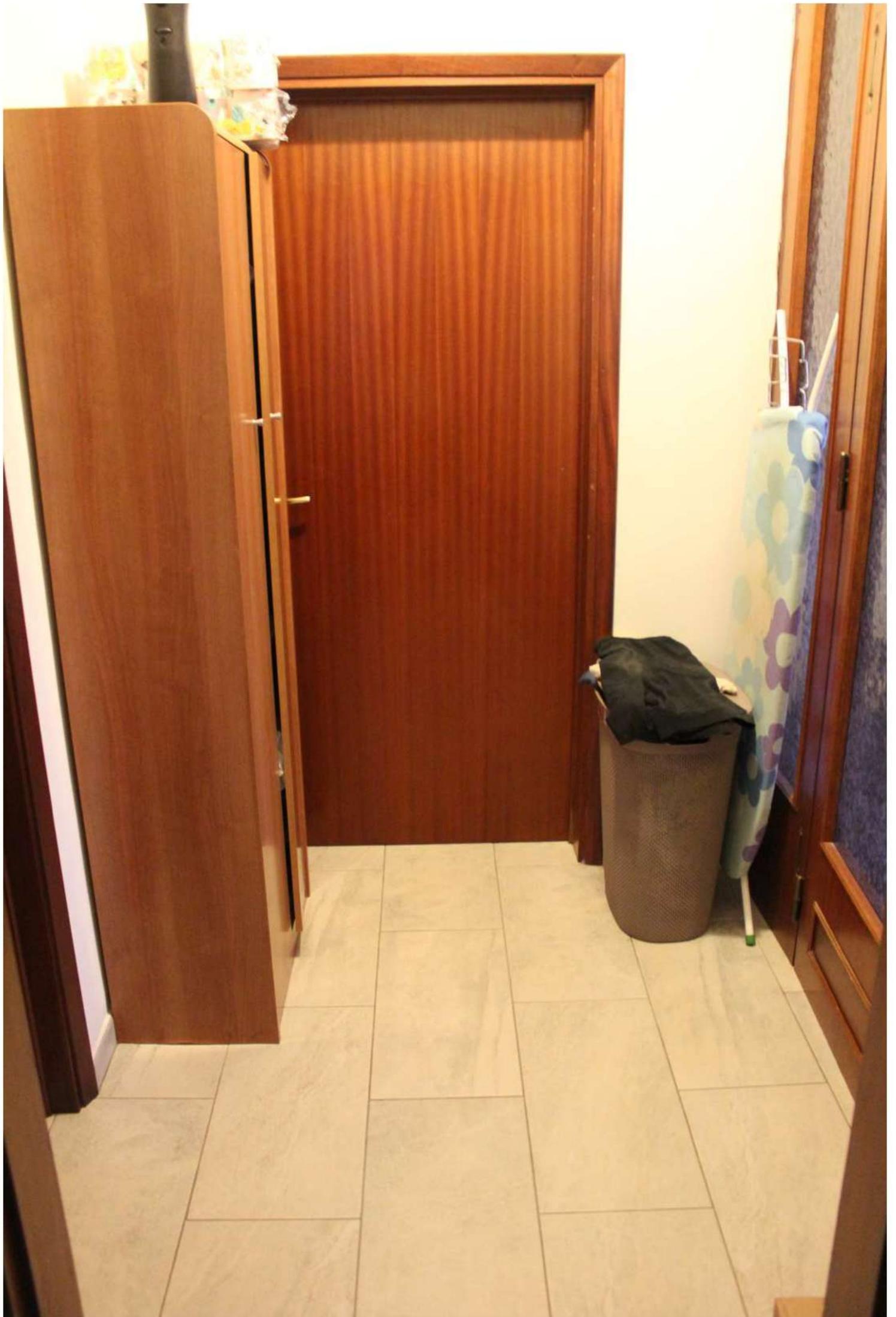
Capacissima

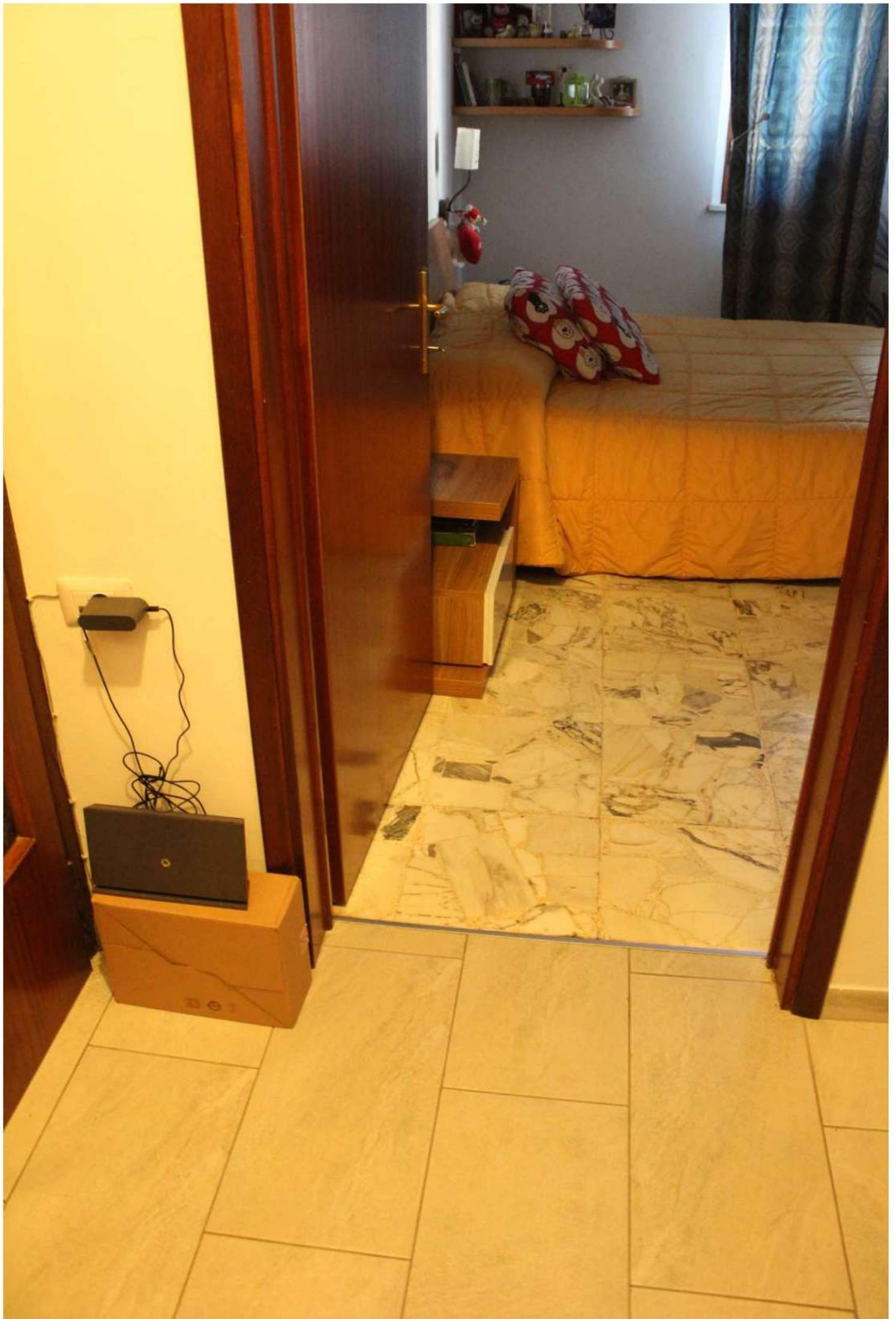


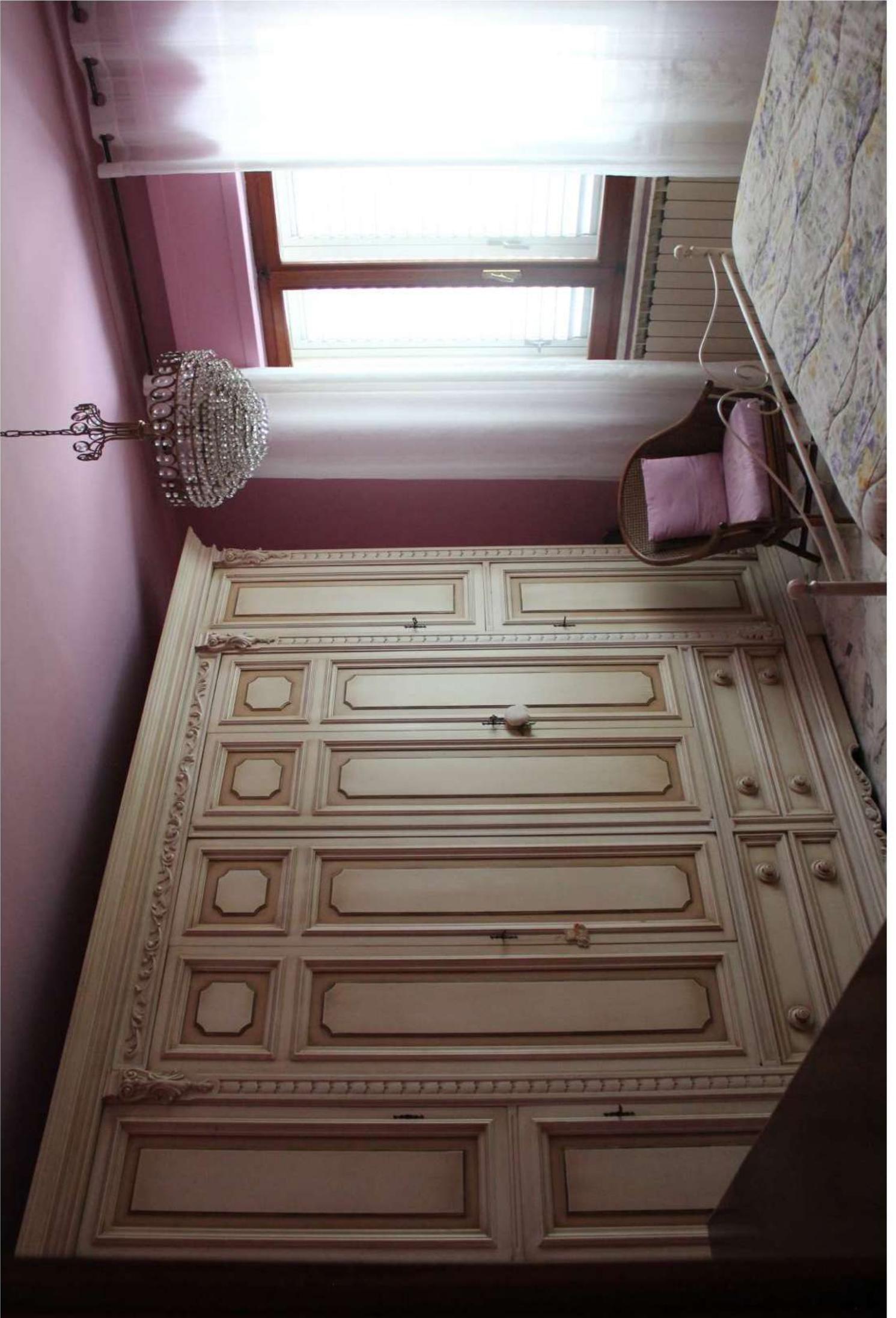


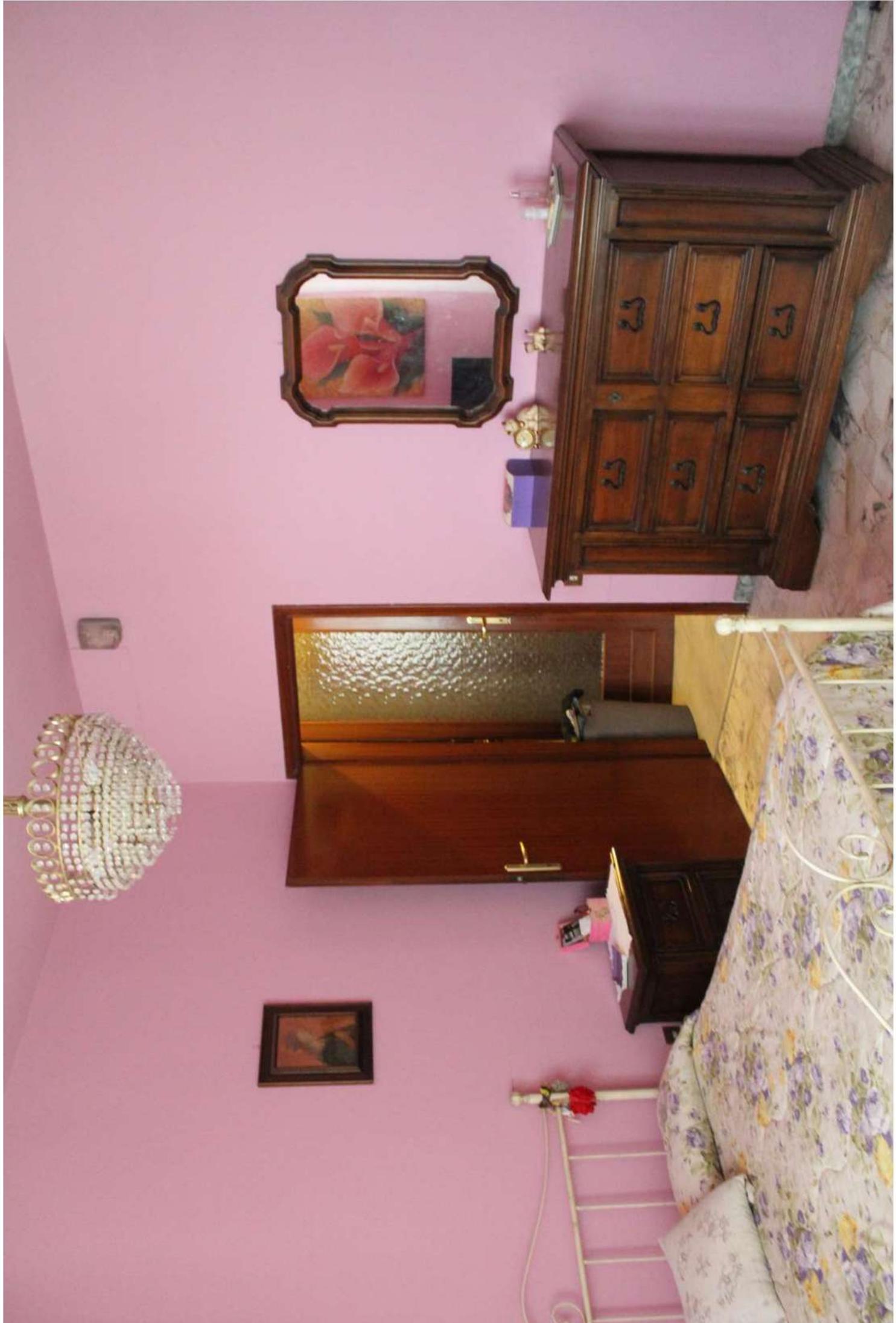


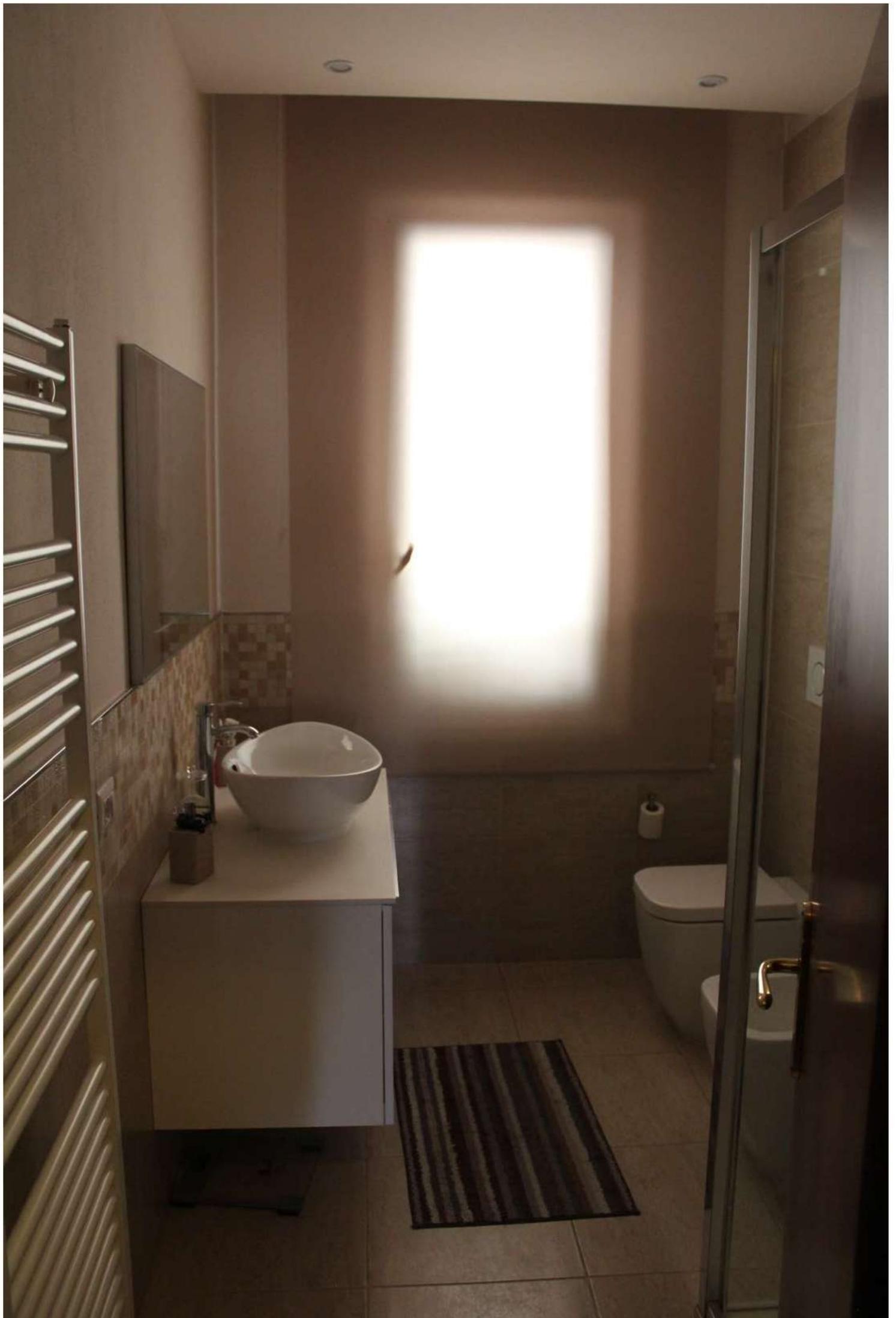




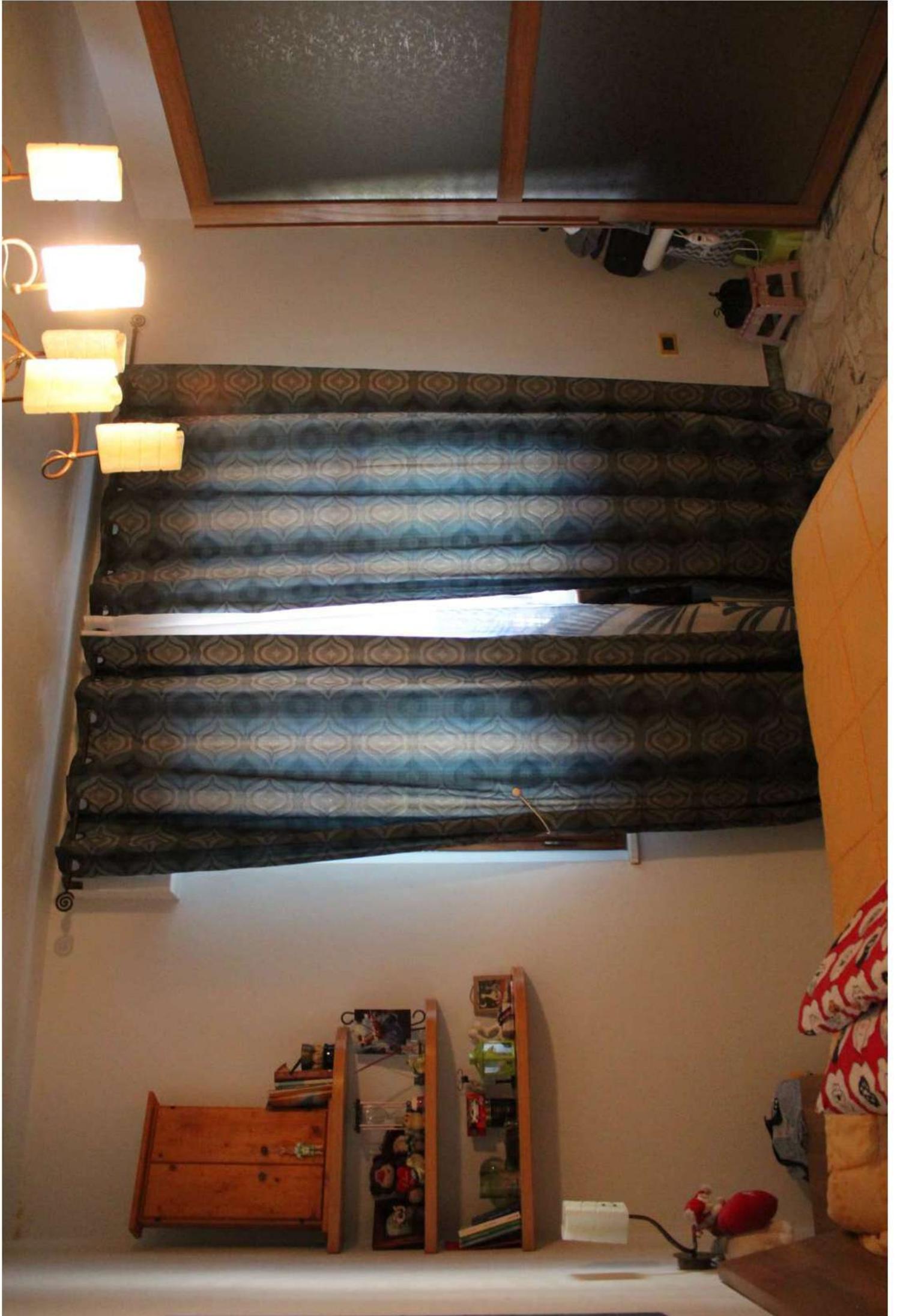


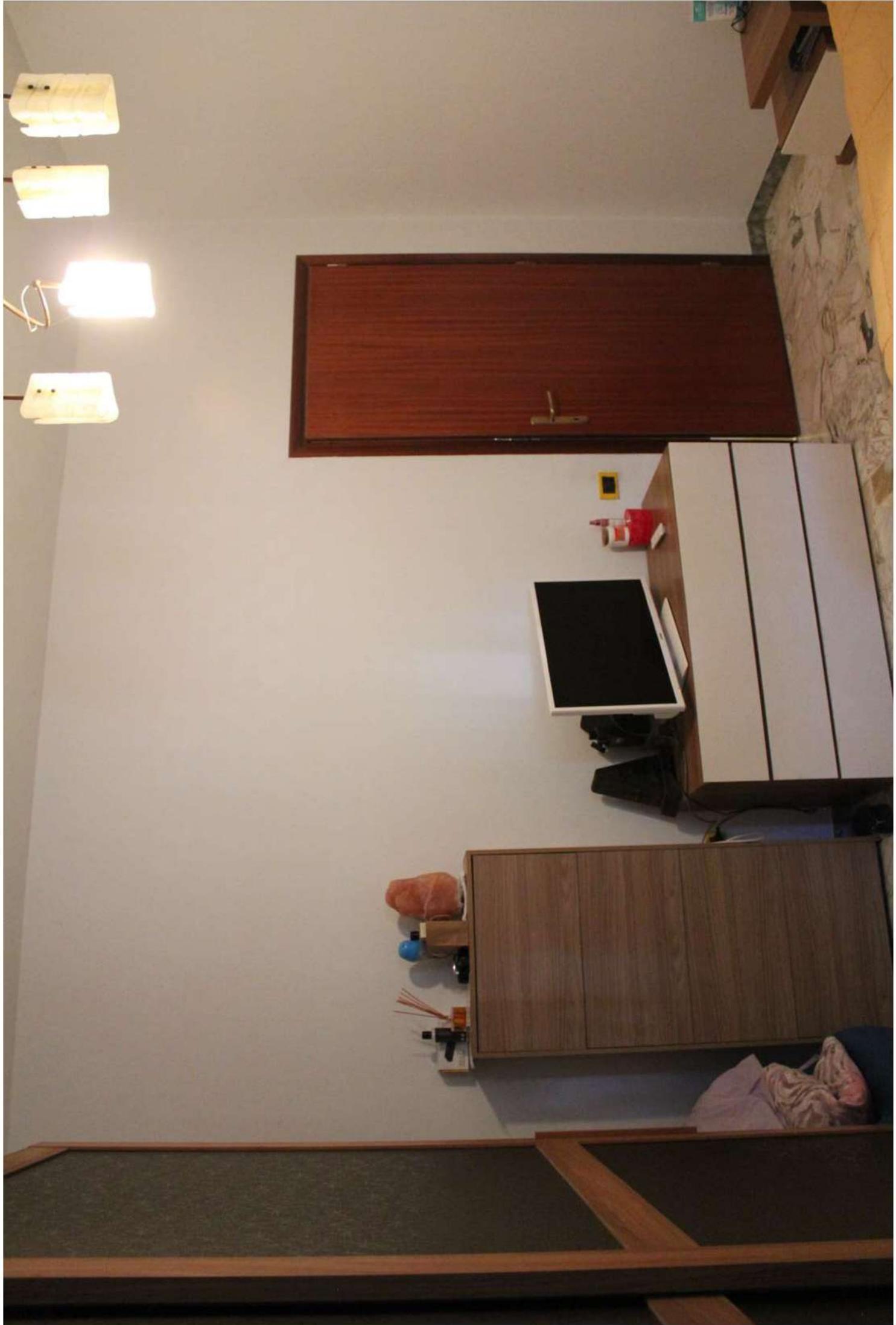






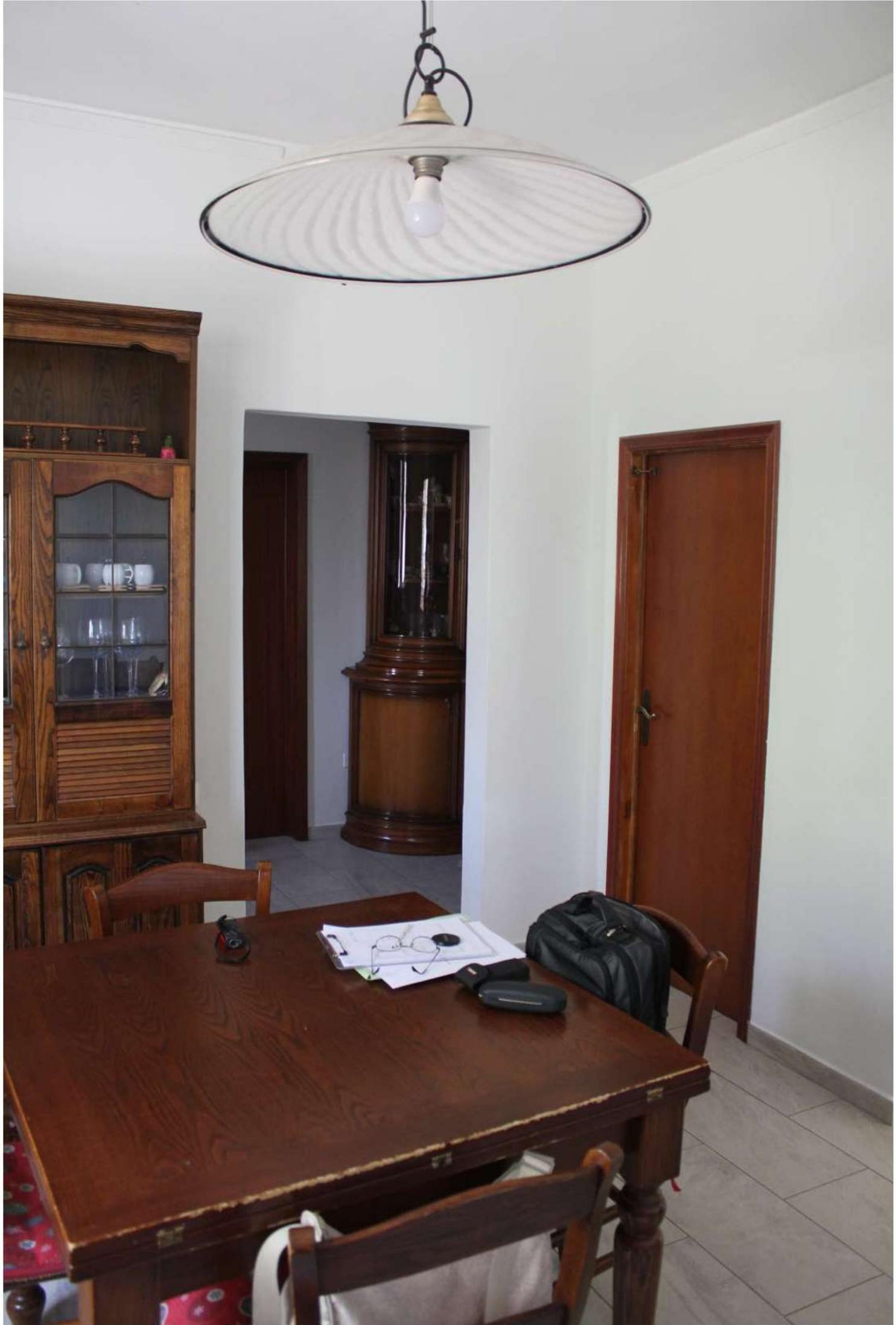




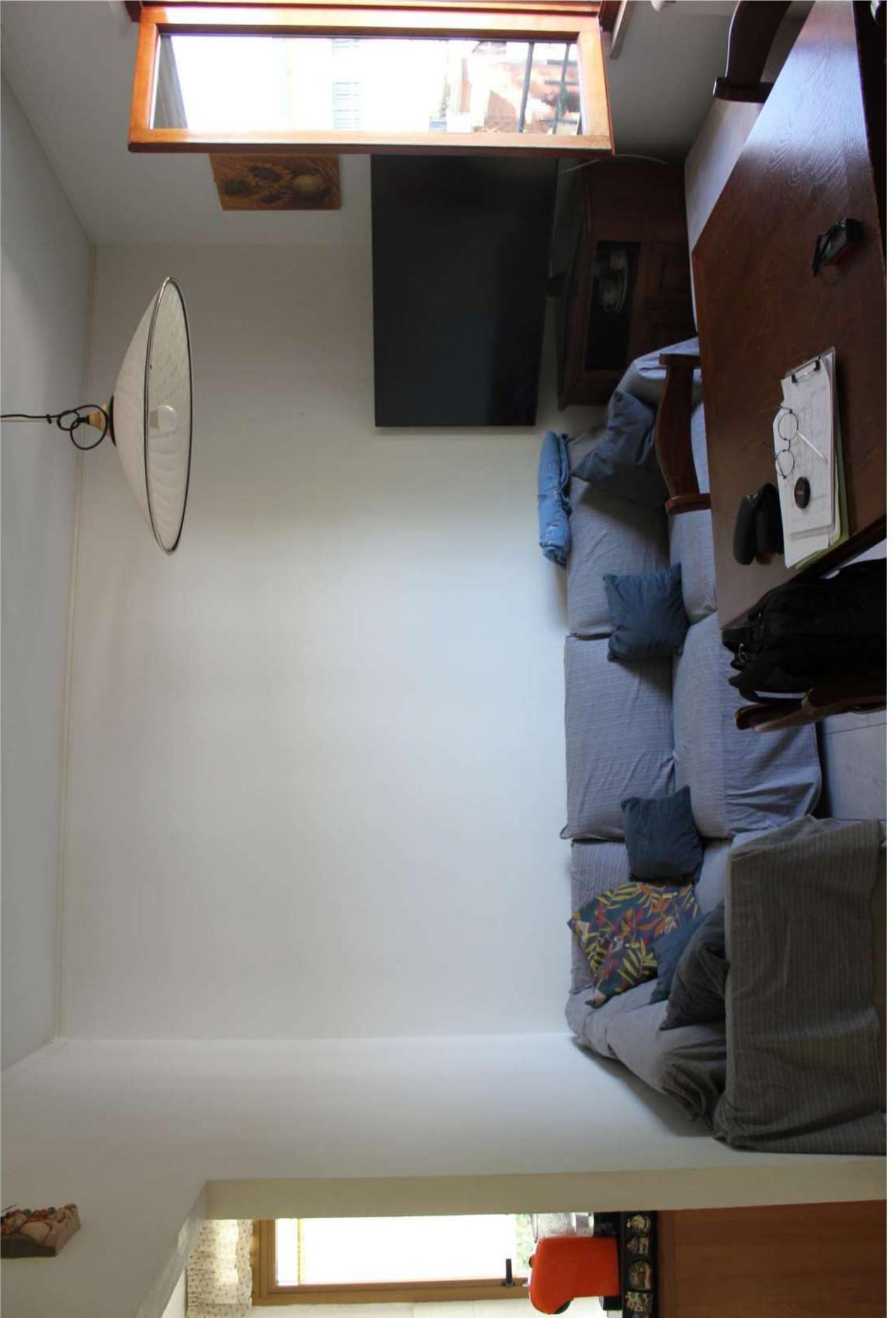










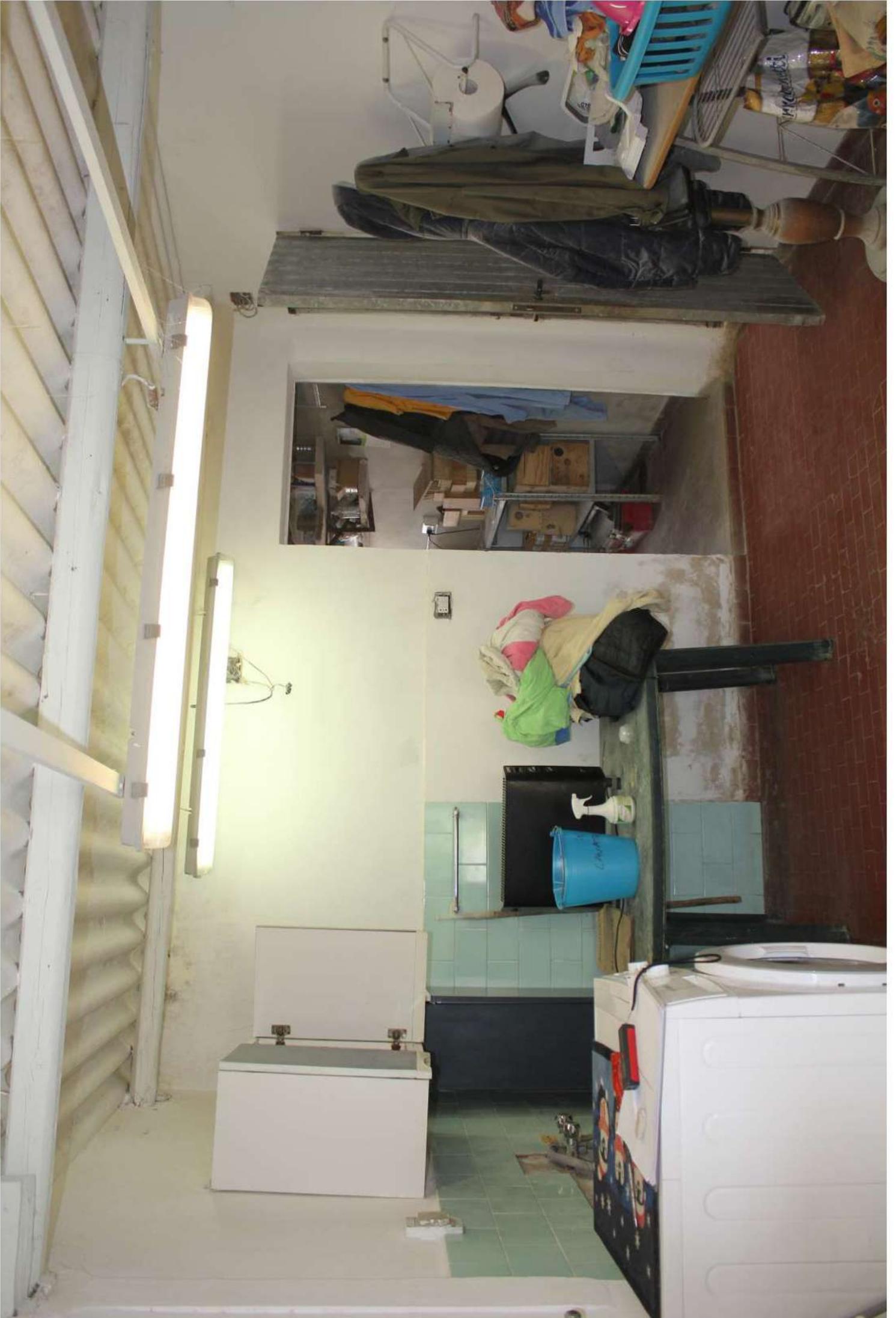






















MondialSea

Via del Ronzinello

Via del Ronzinello

Via Annibale Mariotti

Via del Ronzinello

Via delle Confina

Via Annibale Mariotti

Via delle Confina

Via delle Confina

Via delle Confina

Via Annibale

Negozio di articoli da cucina