
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Agonigi Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano 1	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano T.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pisa (PI) - Via Livornese s.n.c., piano T.....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano 1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano T.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano 1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano T.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano 1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano T.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano 1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano T.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano 1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano T.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano 1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano T.....	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano T.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano T.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10

Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano T	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano T	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano T	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano T	15
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano 1.....	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano T	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Studio medico ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano 1.....	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano T	19
Lotto 2	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità	19
Confini	20
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali	20
Precisazioni.....	21
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	24
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto 1	27
Lotto 2	27

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 68/2019 del R.G.E.....	28
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 202.961,09	28
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 2.310,46	28

INCARICO

All'udienza del 11/05/2022, il sottoscritto Arch. Agonigi Enrico, con studio in Via Verne, 22 - 56025 - Pontedera (PI), email enrico.agonigi@gmail.com, PEC enrico.agonigi@archiworldpec.it, Tel. 347 6512708, Fax 0587 58228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Studio medico ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano 1 (Coord. Geografiche: N 43.696951, E 10.429664)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano T (Coord. Geografiche: N 43.696951, E 10.429664)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pisa (PI) - Via Livornese s.n.c., piano T (Coord. Geografiche: N 43.688897, E 10.363964)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBIcato A PISA (PI) - VIA DELLE BOCCHETTE N.1, PIANO 1

Studio Medico posto al piano 1° di un complesso immobiliare a destinazione servizi. L'immobile si sviluppa tutto a un piano ed è dotato di posto auto. Il complesso immobiliare risulta completamente ristrutturato

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A PISA (PI) - VIA DELLE BOCCHETTE N.1, PIANO T

Posto auto esclusivo a pertinenza dello studio

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

BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A PISA (PI) - VIA LIVORNESE S.N.C., PIANO T

Terreno ad uso agricolo con piante di olivo collocato in posizione tergaie lato nord rispetto alle abitazioni antistanti via Livornese in Località La Vettola.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Studio medico ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLE BOCCHETTE N.1, PIANO 1

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLE BOCCHETTE N.1, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLE BOCCHETTE N.1, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLE BOCCHETTE N.1, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLE BOCCHETTE N.1, PIANO 1

L'Unità immobiliare confina:

A Nord e Ovest prospiciente resede condominiale

A Sud con proprietà [REDACTED]

A Est con parte condominiale

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLE BOCCHETTE N.1, PIANO T

L'Unità immobiliare confina:

A Nord ed Est resede condominiale a comune

A Sud con proprietà **** Omissis ****

A Ovest con proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLE BOCCHETTE N.1, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Studio privato	90,00 mq	100,15 mq	1,00	100,15 mq	2,95 m	1
Totale superficie convenzionale:				100,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLE BOCCHETTE N.1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLE BOCCHETTE N.1, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/10/2007 al 20/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 7, Sub. 123 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 2.860,40 Piano 1
Dal 20/04/2010 al 30/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 7, Sub. 123 Categoria A10 Cl.2, Cons. Vani 5,5 Rendita € 2.860,40 Piano 1
Dal 30/11/2011 al 09/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 7, Sub. 123, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2, Cons. Vani 6,5 Superficie catastale 100 mq Rendita € 3.380,47 Piano 1

L'immobile identificato con la particella 7subalterno 123 è derivante dalla Particella 7 Subalterno 115 con FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 05/10/2007 Pratica n. PI0179607 in atti dal 05/10/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 14097.1/2007)

A sua volta il subalterno 115 è derivante dai seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: PISA (G702) (PI)

Foglio 48 Particella 7 Subalterno 4

Foglio 48 Particella 7 Subalterno 5

Foglio 48 Particella 7 Subalterno 6

Foglio 48 Particella 7 Subalterno 7

Foglio 48 Particella 7 Subalterno 8

Foglio 48 Particella 7 Subalterno 9

Foglio 48 Particella 7 Subalterno 10

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLE BOCCHETTE N.1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/10/2007 al 27/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 7, Sub. 128, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. mq.13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 33,57
Dal 27/04/2010 al 09/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 7, Sub. 128, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. mq.13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 33,57

L'immobile identificato con la particella 7subalterno 128 è derivante dalla Particella 7 Subalterno 115 con FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 05/10/2007 Pratica n. PI0179607 in atti dal 05/10/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 14097.1/2007)

A sua volta il subalterno 115 è derivante dai seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: PISA (G702) (PI)

Foglio 48 Particella 7 Subalterno 4

Foglio 48 Particella 7 Subalterno 5

Foglio 48 Particella 7 Subalterno 6

Foglio 48 Particella 7 Subalterno 7

Foglio 48 Particella 7 Subalterno 8

Foglio 48 Particella 7 Subalterno 9

Foglio 48 Particella 7 Subalterno 10

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLE BOCCHETTE N.1, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	7	123	1	A10	2	Vani 6,5	100 mq	3380,47 €	1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLE BOCCHETTE N.1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	7	128	1	C6	1	mq.13	13 mq	33,57 €		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLE BOCCHETTE N.1, PIANO 1

L'immobile nel suo insieme e l'unità immobiliare oggetto di perizia sono in ottimo stato di conservazione e perfettamente funzionali

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLE BOCCHETTE N.1, PIANO T

Posto auto scoperto pavimentato

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLE BOCCHETTE N.1, PIANO 1

Il fabbricato che costituisce unità condominiale è dotato di Regolamento di Condominio con le relative tabelle millesimali definite con Atto Mancioffi autenticato in data 17 gennaio 2008 repertorio n . 31719/15924 registrato a Pisa il 17 gennaio 2008 ed ivi trascritto in data 18 gennaio 2008 al n.965 particolare

In tale regolamento sono precisati:

diritti ed obblighi dei condomini;

l'uso e il godimento dei servizi e delle parti comuni;

le clausole che incidono sui poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime servitù reciproche, nonché le limitazioni imposte alla destinazione delle proprietà individuali

per la pacifica e decorosa abitazione degli edifici .

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLE BOCCHETTE N.1, PIANO T

Il fabbricato che costituisce unità condominiale è dotato di Regolamento di Condominio con le relative tabelle millesimali definite con Atto Mancioffi autenticato in data 17 gennaio 2008 repertorio n . 31719/15924 registrato a Pisa il 17 gennaio 2008 ed ivi trascritto in data 18 gennaio 2008 al n.965 particolare In tale regolamento sono precisati:

diritti ed obblighi dei condomini;

l'uso e il godimento dei servizi e delle parti comuni;

le clausole che incidono sui poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive, venendo

a costituire su queste ultime servitù reciproche, nonché le limitazioni imposte alla destinazione delle proprietà individuali

per la pacifica e decorosa abitazione degli edifici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLE BOCCHETTE N.1, PIANO 1

L'Unità Immobiliare a uso ufficio risulta completamente ristrutturata come il resto dell'immobile:

Esposizione: Nord e Ovest

Altezza interna utile cm.295

Str. verticali: muratura di laterizio e C.A.;

Solai: in laterizio e cls.

Copertura: a padiglione;

Manto di copertura: tegole in cotto;

Pareti esterne ed interne: muratura;

Pavimentazione interna: monocottura o gress;

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, con termosifoni;

Posto auto: posto scoperto

Dotazioni condominiali: Ascensore e resede giardino

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLE BOCCHETTE N.1, PIANO T

Posto auto: scoperto su area esclusiva

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLE BOCCHETTE N.1, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** dove svolge la propria attività professionale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLE BOCCHETTE N.1, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLE BOCCHETTE N.1, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/2004 al 20/04/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Mancioffi di Cascina	13/12/2004	23870	10901

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	04/01/2005		61
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	28/01/2004	100181	
Dal 20/04/2010 al 31/01/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Mancioppi in Navacchio	20/04/2010	35555	19189
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	26/04/2010	3024	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLE BOCCHETTE N.1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/2004 al 20/04/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Mancioppi di Cascina	13/12/2004	23870	10901
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	04/01/2005		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	28/01/2004	100181	

Dal 20/04/2010 al 09/02/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Mancioppi in Navacchio	24/04/2010	35555	19189
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	26/04/2010	3024	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLE BOCCHETTE N.1, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 09/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a PISA il 14/11/2003
 Reg. gen. 23035 - Reg. part. 4690
 Quota: 1/1
 Importo: € 10.000.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 10.000.000,00
 Spese: € 10.000.000,00
 Percentuale interessi: 3,312 %
 Rogante: NOTAIO MANCIOPPI NICOLA IN CASCINA
 Data: 12/11/2003
 N° repertorio: 20392
 N° raccolta: 9333
 Note: Rettifica a TRASCRIZIONE del 04/01/2005 - Registro Particolare 60 Registro Generale 127
 Pubblico ufficiale MANCIOPPI NICOLA Repertorio 23870/10901 del 13/12/2004 ATTO TRA VIVI -

CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 3901 del 1984 ANNOTAZIONE presentata il 16/03/2018 Servizio di P.I. di PISA Registro particolare n. 768 Registro generale n. 4909 Tipo di atto: 0832 - SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993 Comunicazione n. 656 del 19/03/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/03/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 19/03/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) Comunicazione n. 2038 del 14/09/2020 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/08/2020. Cancellazione parziale eseguita in data 15/09/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) Comunicazione n. 1684 del 09/08/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/07/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 11/08/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISA il 27/04/2010
Reg. gen. 7877 - Reg. part. 1617
Quota: 1/1
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 230.000,00
Spese: € 230.000,00
Percentuale interessi: 2,90 %
Rogante: NOTAIO MANCIOPPI NICOLA IN CASCINA
Data: 20/04/2010
N° repertorio: 35556
N° raccolta: 19190
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PISA il 27/04/2010
Reg. gen. 7878 - Reg. part. 1618
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Spese: € 70.000,00
Percentuale interessi: 2,90 %
Rogante: NOTAIO MANCIOPPI NICOLA IN CASCINA
Data: 20/04/2010
N° repertorio: 35557
N° raccolta: 19191

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a PISA il 04/01/2005
Reg. gen. 127 - Reg. part. 60
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **CONFERIMENTO IN SOCIETA'**
Trascritto a PISA il 04/01/2005
Reg. gen. 127 - Reg. part. 60

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: LA PRESENTE NOTA E' A RETTIFICA DELLA PRECEDENTE DEPOSITATA IN DATA 21 APRILE 1984 AL N. 3901 PARTICOLARE IN QUANTO CON ATTO AI ROGITI DEL NOTAIO LUIGI FISSORE DI CARMAGNOLA IN DATA 29 FEBBRAIO 1984 REPERTORIO N. 110998/38821, REGISTRATO IN MONCALIERI IL 19 MARZO 1984 AL N.1095 VOLUME N. 103 TRASCRITTO IN PISA IL 21 APRILE 1984 AL N. 3901 PARTICOLARE, LA SOCIETA' [REDACTED] ACQUISTAVA, A TITOLO DI CONFERIMENTO NELLA STESSA SOCIETA' DA PARTE DELLA [REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED], UN COMPLESSO EDILIZIO FACENTE PARTE DELL'AZIENDA DI PRODUZIONE DI [REDACTED] I POSTA IN PISA, FRAZIONE PUTIGNANO, ALL'INTERNO DELLA VIA FIORENTINA.

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a PISA il 20/04/2010

Reg. gen. 35555 - Reg. part. 19189

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**

Trascritto a PISA il 13/03/2017

Reg. gen. 4226 - Reg. part. 2819

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SOGGETTI A FAVORE FIGLI RINUNCIA ALL'EREDITA' IL CONIUGE [REDACTED]
RETTIFICA QUOTE POSSESSO

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 19/06/2019

Reg. gen. 11820 - Reg. part. 8176

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 18/01/2022

Reg. gen. 758 - Reg. part. 551

Quota: 1/1

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

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLE BOCCHETTE N.1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 09/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PISA il 14/11/2003

Reg. gen. 23035 - Reg. part. 4690

Quota: 1/1
Importo: € 10.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.000.000,00
Spese: € 10.000.000,00
Percentuale interessi: 3,312 %
Rogante: NOTAIO MANCIOPPI NICOLA IN CASCINA
Data: 12/11/2003
N° repertorio: 20392
N° raccolta: 9333

Note: Rettifica a TRASCRIZIONE del 04/01/2005 - Registro Particolare 60 Registro Generale 127 Pubblico ufficiale MANCIOPPI NICOLA Repertorio 23870/10901 del 13/12/2004 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 3901 del 1984 ANNOTAZIONE presentata il 16/03/2018 Servizio di P.I. di PISA Registro particolare n. 768 Registro generale n. 4909 Tipo di atto: 0832 - SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993 Comunicazione n. 656 del 19/03/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/03/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 19/03/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) Comunicazione n. 2038 del 14/09/2020 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/08/2020. Cancellazione parziale eseguita in data 15/09/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) Comunicazione n. 1684 del 09/08/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/07/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 11/08/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISA il 27/04/2010
Reg. gen. 7877 - Reg. part. 1617
Quota: 1/1
Importo: € 230.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 230.000,00
Spese: € 230.000,00
Percentuale interessi: 2,90 %
Rogante: NOTAIO MANCIOPPI NICOLA IN CASCINA
Data: 20/04/2010
N° repertorio: 35556
N° raccolta: 19190

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISA il 27/04/2010
Reg. gen. 7878 - Reg. part. 1618
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Spese: € 70.000,00
Percentuale interessi: 2,90 %
Rogante: NOTAIO MANCIOPPI NICOLA IN CASCINA
Data: 20/04/2010
N° repertorio: 35557
N° raccolta: 19191

Trascrizioni

- **CONFERIMENTO IN SOCIETA'**

Trascritto a PISA il 04/01/2005

Reg. gen. 127 - Reg. part. 60

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: LA PRESENTE NOTA E' A RETTIFICA DELLA PRECEDENTE DEPOSITATA IN DATA 21 APRILE 1984 AL N. 3901 PARTICOLARE IN QUANTO CON ATTO AI ROGITI DEL NOTAIO LUIGI FISSORE DI CARMAGNOLA IN DATA 29 FEBBRAIO 1984 REPERTORIO N. 110998/38821, REGISTRATO IN MONCALIERI IL 19 MARZO 1984 AL N.1095 VOLUME N. 103 TRASCritto IN PISA IL 21 APRILE 1984 AL N. 3901 PARTICOLARE, LA SOCIETA' [REDACTED] ACQUISTAVA, A TITOLO DI CONFERIMENTO NELLA STESSA SOCIETA' DA PARTE DELLA [REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED], UN COMPLESSO EDILIZIO FACENTE PARTE DELL'AZIENDA DI PRODUZIONE DI [REDACTED] POSTA IN PISA, FRAZIONE PUTIGNANO, ALL'INTERNO DELLA VIA FIORENTINA.

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a PISA il 04/01/2005

Reg. gen. 127 - Reg. part. 60

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a PISA il 20/04/2010

Reg. gen. 35555 - Reg. part. 19189

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**

Trascritto a PISA il 13/03/2017

Reg. gen. 4226 - Reg. part. 2819

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: SOGGETTI A FAVORE FIGLI RINUNCIA ALL'EREDITA' IL CONIUGE [REDACTED]
RETTIFICA QUOTE POSSESSO

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 19/06/2019

Reg. gen. 11820 - Reg. part. 8176

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISA il 18/01/2022

Reg. gen. 758 - Reg. part. 551

Quota: 1/1

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLE BOCCHETTE N.1, PIANO 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta essere stato costruito ante 1967 e nel corso degli anni oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

Convenzione Comunale del 20/6/2003 Rep.n°19115

Pratica Edilizia n°3387 del 08/11/2004 rilasciata con Concessione Edilizia n°19 del 09/03/2005

Pratica Edilizia n°1804 del 01/06/2005 rilasciata con Concessione Edilizia n°110 del 10/10/2005

Pratica Edilizia n°3765 del 31/10/2007

Abitabilità n°10090 del 05/06/2008

D.I.A. n°2337/2010

Difficoltà tra l'altezza riportata nella variante di Fine Lavori (cm.300) e quella dello stato di fatto (cm.295). Tale differenza rientra tra le tolleranze del 2% L.R. 65/2014 art.198 comma 1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLE BOCCHETTE N.1, PIANO T

L'immobile risulta essere stato costruito ante 1967 e nel corso degli anni oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

Convenzione Comunale del 20/6/2003 Rep.n°19115

Pratica Edilizia n°3387 del 08/11/2004 rilasciata con Concessione Edilizia n°19 del 09/03/2005

Pratica Edilizia n°1804 del 01/06/2005 rilasciata con Concessione Edilizia n°110 del 10/10/2005

Pratica Edilizia n°3765 del 31/10/2007

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - STUDIO MEDICO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLE BOCCHETTE N.1, PIANO 1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Come da dichiarazione dell'amministratore di condominio **** Omissis **** il **** Omissis **** RISULTA DEBITORE VERSO IL CONDOMINIO "Borgo Porta Fiorentina" PER UN IMPORTO DI €2.731,41
(Vedi nota allegata)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLE BOCCHETTE N.1, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Come da dichiarazione dell'amministratore di condominio [REDACTED] il [REDACTED] RISULTA DEBITORE VERSO IL CONDOMINIO "Borgo Porta Fiorentina" PER UN IMPORTO DI €2.731,41
(Vedi nota allegata)

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pisa (PI) - Via Livornese s.n.c., piano T**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

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

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

CONFINI

Il terreno confina:

A Nord con proprietà **** Omissis ****

A Sud con proprietà **** Omissis ****

A Est con proprietà **** Omissis ****

A Ovest con proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2200,00 mq	2200,00 mq	1,00	2200,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2200,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2200,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1993 al 09/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 432 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2200 Reddito dominicale € 11,91 Reddito agrario € 5,68

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominica	Reddito agrario	Graffato

							ha are ca	le		
53	432				Seminativo o arborato	2	2200 mq	11,91 €	5,68 €	

PRECISAZIONI

Il terreno non ha accesso diretto sulla strada pubblica Via Livornese ma vi è una strada privata di proprietà **** Omissis **** tra il civico 354 e 356 che conduce sul retro delle abitazioni da dove tramite passaggio su proprietà **** Omissis **** si giunge al terreno.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile è in Usufrutto Vitalizio ai coniugi **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/1993 al 09/02/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gambini Francesco in Pisa	20/04/1993	33944	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	14/08/1993	859	2375

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Intestati

1. [redacted]) nat a [redacted] il [redacted] Diritto di Nuda Proprietà 1/1
2. [redacted]) nat a [redacted] il [redacted] Diritto di Usufrutto per 1/2

3. [REDACTED] nat[REDACTED] a [REDACTED] il 1 [REDACTED] Diritto di Usufrutto per 1/2

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 09/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PISA il 19/06/2019
Reg. gen. 11820 - Reg. part. 8176
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta ricadete in area agricola

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** - Studio medico ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano 1
Studio Medico posto al piano 1° di un complesso immobiliare a destinazione servizi. L'immobile si sviluppa tutto a un piano ed è dotato di posto auto. Il complesso immobiliare risulta completamente ristrutturato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 7, Sub. 123, Zc. 1, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 195.292,50

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2021), dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.

FIMAA borsino 2020 Pisa Riglione - Oratoio - Putignano, Uffici €/mq.(1250-1950) €/mq.1950

Dai riscontri contabili comunicati dall'amministratore di Condominio relativi al pagamento degli oneri condominiali di pertinenza l'immobile di proprietà di ██████████ risultano da pagare €2.731,41 che dovranno essere sottratti al valore periziato dell'immobile.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano T
Posto auto esclusivo a pertinenza dello studio
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 7, Sub. 128, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.400,00

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2021).

OMI provincia di Pisa Riglione - Oratoio - Putignano, Box €/mq.(630-900) €/mq.800

Dai riscontri contabili comunicati dall'amministratore di Condominio relativi al pagamento degli oneri condominiali di pertinenza l'immobile di proprietà di ██████████ risultano da pagare €2.731,41 che dovranno essere sottratti al valore periziato dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Studio medico Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano 1	100,15 mq	1.950,00 €/mq	€ 195.292,50	100,00%	€ 195.292,50
Bene N° 2 - Posto auto Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano T	13,00 mq	800,00 €/mq	€ 10.400,00	100,00%	€ 10.400,00
				Valore di stima:	€ 205.692,50

Valore di stima: € 205.692,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	2731,41	€

Valore finale di stima: € 202.961,09

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2018), dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.

FIMAA borsino 2020 Pisa Riglione - Oratoio - Putignano, Uffici €/mq.(1250-1950) €/mq.1950

Dai riscontri contabili comunicati dall'amministratore di Condominio relativi al pagamento degli oneri condominiali di pertinenza l'immobile di proprietà di ██████████ risultano da pagare €2.731,41 che dovranno essere sottratti al valore periziato dell'immobile.

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pisa (PI) - Via Livornese s.n.c., piano T
Terreno ad uso agricolo con piante di olivo collocato in posizione tergle lato nord rispetto alle abitazioni antistanti via Livornese in Località La Vettola.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 432, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.310,46
Per la stima del Valore del terreno Tenendo conto dell'ubicazione, della tipologia del terreno, dello stato di manutenzione, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie catastale e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla Commissione Provinciale espropri della Provincia di Pisa (valori riferiti al secondo semestre 2021).
Regione Agraria n°6 Pisa - Seminativo Arborato €/ettaro 15.003 = €/mq.1,5003

Per il calcolo dell'usufrutto a termine non si utilizzano i coefficienti moltiplicatori, ma tutto si basa sulla regola secondo cui il valore della nuda proprietà è tanto più elevato quanto più breve è il periodo di durata dell'usufrutto e viceversa.

Il valore dell'usufrutto e quindi della nuda proprietà, dipende fondamentalmente dall'età anagrafica dell'usufruttuario che ha ceduto la nuda proprietà.

Considerato che l'usufrutto vitalizio dura fintanto che l'usufruttuario è invita, il valore dello stesso non potrà che dipendere dalle sue speranze di vita.

E così, per poter calcolare il valore dell'usufrutto e della nuda proprietà, si è ricorsi a una un coefficiente che tiene conto dell'età del beneficiario:

Da 51 a 53 coefficiente Nuda Proprietà 70%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Pisa (PI) - Via Livornese s.n.c., piano T	2200,00 mq	1,50 €/mq	€ 3.300,66	70,00%	€ 2.310,46
				Valore di stima:	€ 2.310,46

Valore di stima: € 2.310,46

Valore finale di stima: € 2.310,46

Per la stima del Valore del terreno Tenendo conto dell'ubicazione, della tipologia del terreno, dello stato di manutenzione, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie catastale e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla Commissione Provinciale espropri della Provincia di Pisa (valori riferiti al secondo semestre 2021).

Regione Agraria n°6 Pisa - Seminativo Arborato €/ettaro 15.003 = €/mq.1,5003

Per il calcolo dell'usufrutto a termine non si utilizzano i coefficienti moltiplicatori, ma tutto si basa sulla regola secondo cui il valore della nuda proprietà è tanto più elevato quanto più breve è il periodo di durata dell'usufrutto e viceversa.

Il valore dell'usufrutto e quindi della nuda proprietà, dipende fundamentalmente dall'età anagrafica dell'usufruttuario che ha ceduto la nuda proprietà.

Considerato che l'usufrutto vitalizio dura fintanto che l'usufruttuario è invita, il valore dello stesso non potrà che dipendere dalle sue speranze di vita.

E così, per poter calcolare il valore dell'usufrutto e della nuda proprietà, si è ricorsi a una un coefficiente che tiene conto dell'età del beneficiario:

Da 51 a 53 coefficiente Nuda Proprietà 70%

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

Pontedera, li 09/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Agonigi Enrico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 0 Atto di provenienza - LOTTO 1 Atto di Acquisto 02/04/2010
- ✓ N° 2 Altri allegati - LOTTO 1 Conformità Impianto Elettrico
- ✓ N° 3 Altri allegati - LOTTO 1 Conformità impianto condizionamento
- ✓ N° 4 Altri allegati - LOTTO 1 Estratto Conto spese condominiali
- ✓ N° 5 Altri allegati - LOTTO 1 Relazione Fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - LOTTO 2 Relazione Fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - LOTTO 1 Catasto
- ✓ N° 8 Altri allegati - LOTTO 2 Catasto
- ✓ N° 9 Altri allegati - LOTTO 1 Visure ipotecarie (Aggiornamento al 09/02/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - LOTTO 1 Visure Ipotecarie (Aggiornamento al 09/02/2023)
- ✓ N° 11 Altri allegati - LOTTO 1 Pratiche Edilizie

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Studio medico ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano 1
Studio Medico posto al piano 1° di un complesso immobiliare a destinazione servizi. L'immobile si sviluppa tutto a un piano ed è dotato di posto auto. Il complesso immobiliare risulta completamente ristrutturato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 7, Sub. 123, Zc. 1, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano T
Posto auto esclusivo a pertinenza dello studio
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 7, Sub. 128, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 202.961,09

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pisa (PI) - Via Livornese s.n.c., piano T
Terreno ad uso agricolo con piante di olivo collocato in posizione tergale lato nord rispetto alle abitazioni antistanti via Livornese in Località La Vettola.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 432, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta ricadete in area agricola

Prezzo base d'asta: € 2.310,46

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 68/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 202.961,09

Bene N° 1 - Studio medico			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Studio medico Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 7, Sub. 123, Zc. 1, Categoria A10	Superficie	100,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile nel suo insieme e l'unità immobiliare oggetto di perizia sono in ottimo stato di conservazione e perfettamente funzionali		
Descrizione:	Studio Medico posto al piano 1° di un complesso immobiliare a destinazione servizi. L'immobile si sviluppa tutto a un piano ed è dotato di posto auto. Il complesso immobiliare risulta completamente ristrutturato		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** dove svolge la propria attività professionale.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via delle Bocchette n.1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 7, Sub. 128, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	Posto auto scoperto pavimentato		
Descrizione:	Posto auto esclusivo a pertinenza dello studio		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.310,46

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via Livornese s.n.c., piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 432, Qualità	Superficie	2200,00 mq

	Seminativo arborato		
Descrizione:	Terreno ad uso agricolo con piante di olivo collocato in posizione tergale lato nord rispetto alle abitazioni antistanti via Livornese in Località La Vettola.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		