
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Chiappalone Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 127/2023 del R.G.E.
promossa da

Codice fiscale:

Partita IVA:

Via

-

contro

Codice fiscale:

n.

-

Nat a il

Codice fiscale:

n.

-

Nat a il



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 127/2023 del R.G.E.....	29
Lotto Unico	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30



INCARICO

All'udienza del 02/10/2023, il sottoscritto Geom. Chiappalone Marco, con studio in Via G. Leopardi, 15 - 56019 - Vecchiano (PI), email studio.marco.chiappalone@gmail.com, PEC marco.chiappalone@geopec.it, Tel. 050 803411, Fax 050 803411, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - Via dei Mezzi/Via Giovanni Paolo II n. 17/19, edificio A3, interno A7 (Coord. Geografiche: 43°41'35,124"N - 10°34'50,16"E)

DESCRIZIONE

Piena ed esclusiva proprietà di alloggio per civile abitazione costituente un fabbricato di maggior consistenza realizzato all'interno di un complesso edilizio sito in Vicopisano (PI).

Il fabbricato denominato "Edificio A3", che si trova al centro del suddetto complesso, è raggiungibile percorrendo la pubblica Via dei Mezzi, tramite le aree di uso pubblico dette Piazza S. Chiara e Via Giovanni Paolo II, e vi si accede dal civico n. 17/19 di Via dei Mezzi/Via Giovanni Paolo II.

Le consistenze oggetto del presente elaborato peritale denominato "Alloggio A7", si compongono come di seguito descritto:

- resede esclusivo articolato su tre lati del fabbricato che rappresenta l'ingresso indipendente all'appartamento, con la presenza di un porticato realizzato in corrispondenza dell'ingresso sul prospetto frontale prospiciente Via dei Mezzi/Via Giovanni Paolo II e uno sul prospetto tergale prospiciente Piazza Santa Chiara;

- piano terra: piccola cantina con accesso esterno, originariamente concepita quale garage dell'appartamento, ora ridimensionata ad uso ripostiglio/lavanderia; ampio spazio "open space" costituente l'ingresso, soggiorno pranzo e cottura, bagno e antibagno realizzato sotto scala oltre scala di collegamento verticale con il piano primo;

- piano primo: disimpegno sul vano scala, due camere matrimoniali, una camerata con terrazzo prospiciente Via dei Mezzi/Via Giovanni Paolo II e un bagno;

- Piano sottotetto: l'immobile è dotato di un sottotetto sviluppato per l'intera superficie dell'appartamento, per il quale è stato previsto da progetto un varco dal vano scala. Allo stato di fatto detto collegamento non è strutturato ed è presente una botola passo d'uomo, non accessibile alla data del sopralluogo.

L'area dove insiste il fabbricato è asservita dai seguenti servizi:

- parcheggio ad uso pubblico sulla antistante Piazza San Francesco;

- Distretto Sanitario di Vicopisano Azienda USL Toscana Nord Ovest su via dei Mezzi angolo Via Giovanni Paolo II;

- Fermata autobus Linea 141 su Via Armando Diaz;

- a circa 2,00 Km dal centro abitato di Vicopisano.

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

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.

Premesso che contestualmente all'affidamento dell'incarico al Consulente Tecnico d'Ufficio il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il Custode ed Amministratore dei beni nella figura dell'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.r.l. con sede in Pisa (PI), Via del Brennero n. 81, le operazioni peritali sono avvenute a fronte delle



seguenti formalità:

23 ottobre 2023 - Trasmissione al Custode Giudiziario della documentazione propedeutica all'inizio delle operazioni peritali, avvenuta a mezzo PEC all'indirizzo ivgpisa@pec.it.

24 ottobre 2023 - Comunicazione di formalizzazione dell'inizio delle operazioni peritali, trasmessa a:

- rappresentata e difesa dall'Avv. LAZZINI Roberto domiciliato per la procedura presso il di cui studio legale in Pisa (PI), Via XX Settembre n. 177/F2, recapitata a mezzo PEC all'indirizzo avvrobertolazzini@cnfpec.it;
- ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.r.l. domiciliato in Pisa (PI) Via del Brennero n. 81, recapitata a mezzo PEC all'indirizzo ivgpisa@pec.it;
- Sig. _____ e Sig. _____ residenti in Vicopisano (PI) Via Dei Mezzi/Via Giovanni Paolo II n. 17/19, recapitata a mezzo posta raccomandata A/R n. 15000812439-6;

02 gennaio 2024 - Comunicazione di formalizzazione accesso all'immobile per il giorno 10 gennaio 2024, trasmessa a:

- rappresentata e difesa dall'Avv. LAZZINI Roberto domiciliato per la procedura presso il di cui studio legale in Pisa (PI), Via XX Settembre n. 177/F2, recapitata a mezzo PEC all'indirizzo avvrobertolazzini@cnfpec.it;
- ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.r.l. domiciliato in Pisa (PI) Via del Brennero n. 81, recapitata a mezzo PEC all'indirizzo ivgpisa@pec.it;
- Sig. _____ e Sig. _____ residenti in Vicopisano (PI) Via Dei Mezzi/Via Giovanni Paolo II n. 17/19, recapitata a mezzo posta raccomandata A/R n. 15000812440-8;

10 gennaio 2024 - Accesso all'immobile in esecuzione, con verbalizzazione delle operazioni peritali effettuate in presenza del Custode Giudiziario e del Sig. _____.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - Via dei Mezzi/Via Giovanni Paolo II n. 17/19, edificio A3, interno A7

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 esecutati:

- _____ (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: _____
n. _____
- _____
Nat a _____ il _____



- (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: _____ n.
-
Nat a _____ il _____

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale _____ .

CONFINI

Con l'ausilio dell'elaborato planimetrico per la dimostrazione grafica dei subalterni e dell'estratto di mappa, l'immobile in esecuzione identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano nel Foglio n. 18, Particella n. 975, Subalterno n. 5 e 6, risulta confinare con le seguenti proprietà:

- **NORD:** strada pubblica di Via dei Mezzi/Via Giovanni Paolo II
- **EST:** proprietà _____, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano nel Foglio n. 18, Particella n. 975, Subalterno n. 3-4;
- **SUD/OVEST:** bene comune non censibile rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano nel Foglio n. 18, Particella n. 894; salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	197,98 mq	207,78 mq	0,18	37,40 mq	0,00 m	Terra
Cantina	7,36 mq	9,04 mq	0,90	8,14 mq	2,71 m	Terra
Terrazza	8,46 mq	10,75 mq	0,45	4,84 mq	0,00 m	Primo
Abitazione	108,46 mq	131,22 mq	1	131,22 mq	2,71 m	Terra-primo
Soffitta	54,55 mq	63,99 mq	0,33	21,12 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				202,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				202,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Per l'entità dei beni oggetto di esecuzione, se pur lo strumento urbanistico ne permettesse la frazionabilità, tale operazione risulterebbe di difficile attuazione per problemi legati alla fruibilità dei locali e dei servizi/impianti ad essi asserviti, nonché privo di vantaggi economici per l'alienazione degli stessi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/05/2012 al 15/06/2012	## ## con sede in ## ##, Codice Fiscale ## ## relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 894 Categoria F3 Piano S1-T-1-2
Dal 15/06/2012 al 10/07/2012	## ## con sede in ## ##, Codice Fiscale ## ## relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 975 Categoria F3 Piano T-1-2
Dal 10/07/2012 al 29/05/2014	## ## con sede in ## ##, Codice Fiscale ## ## relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 975, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 8 mq. Rendita € 26,03 Piano T
Dal 10/07/2012 al 29/05/2014	## ## con sede in ## ##, Codice Fiscale ## ## relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 975, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 938,14 Piano T-1-2
Dal 29/05/2014 al 09/11/2015	- ## nato il ## a ## ##, Codice Fiscale ##, ##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2, in comunione legale con ##; - ## ## nata il ## a ## ##, Codice Fiscale ##, ##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2, in comunione legale con ##;	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 975, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 8 mq. Rendita € 26,03 Piano T
Dal 29/05/2014 al 09/11/2015	- ## nato il ## a ##Pontedera (PI)##, Codice Fiscale ##, ##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2, in comunione legale con ##; - ## ## nata il ## a ## ##, Codice Fiscale ##, ##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2, in comunione legale con ##;	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 975, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Piano T-1-2



Dal 09/11/2015 al 22/10/2023	- ## ## nato il ## ##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2, in comunione legale con ## ##; - ## ## nata il ## ## a ## ##, Codice Fiscale ## ##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2, in comunione legale con ## ##;	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 975, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 8 mq. Superficie catastale 10 mq Rendita € 26,03 Piano T
Dal 09/11/2015 al 22/10/2023	- ## ## nato il ## ## a ## ##, Codice Fiscale ## ##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2, in comunione legale con ## ##; - ## ## nata il ## ## a ## ##, Codice Fiscale ## ##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2, in comunione legale con ## ##;	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 975, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 147 mq Rendita € 938,14 Piano T-1-2

Per quanto sopra esposto preciso quanto segue:

- i titolari dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, Sig. _____ e Sig. _____, sono corrispondenti al censimento catastale;
- la data del 22/10/2023 è riferita all'ultima ispezione effettuata c/ la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

La "Visura Storica per Immobile" datata 22/10/2023, relativa all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano, Provincia di Pisa (L850), nel Foglio n. 18, Particella n. 975, Subalterno n. 6, da evidenza delle seguenti formalità:

- COSTRUZIONE del 31/05/1912 Pratica n. PI0090992 in atti dal 31/05/2012 (n.1052.1/2012);
- VARIAZIONE per DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO del 15/06/2012 Pratica n. PI0101938 in atti dal 15/06/2012 (n. 11128.1/2012);
- VARIAZIONE per DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 10/07/2012 Pratica n. PI0113512 in atti dal 10/07/2012 (n. 12860.1/2012). Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/08/2012 Pratica n. PI0130570 in atti dal 20/08/2012 (n. 15576.1/2012);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/03/2013 Pratica n. PI0033650 in atti dal 22/03/2013 (n. 8634.1/2013). Annotazioni: classamento e rendita validati;
- INSERIMENTO DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria presentata in data 10/07/2012 Port. n. PI0113512.

La "Visura Storica per Immobile" datata 22/10/2023, relativa all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano, Provincia di Pisa (L850), nel Foglio n. 18, Particella n. 975, Subalterno n. 5, da evidenza delle seguenti formalità:

- COSTRUZIONE del 31/05/1912 Pratica n. PI0090992 in atti dal 31/05/2012 (n.1052.1/2012);
- VARIAZIONE per DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO del 15/06/2012 Pratica n. PI0101938 in atti dal 15/06/2012 (n. 11128.1/2012);
- VARIAZIONE per DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 10/07/2012 Pratica n. PI0113512 in atti dal 10/07/2012 (n. 12860.1/2012). Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/08/2012 Pratica n. PI0130570 in atti dal 20/08/2012 (n. 15576.1/2012);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/03/2013 Pratica n. PI0033650 in atti dal 22/03/2013 (n. 8634.1/2013).



8634.1/2013). Annotazioni: classamento e rendita validati;
 - INSERIMENTO DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria presentata in data 10/07/2012 Port. n. PI0113512.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	975	6		A2	3	7 vani	Totale 169 mq. - Totale escluso aree scoperte 147 mq	938,14 €	T-1-2	
	18	975	5		C2	2	8 mq.	10 mq	26,03 €	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	
18	975				Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale		00 06 76 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.

STATO CONSERVATIVO

All'accesso avvenuto in data 10 gennaio 2024 in presenza _____ e del Custode Giudiziario, il fabbricato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano nel Foglio n. 18, Particella n. 975, e nello specifico le consistenze immobiliari in esecuzione rappresentate dai Subalterni n. 5 e 6, risultano in ottimo stato conservativo, senza evidenza di particolari criticità strutturali e/o manutentive.

Fanno eccezione alcune macchie localizzate dovute probabilmente ad umidità di risalita presenti alla base dei muri perimetrali, la presenza di una infiltrazione che dalla terrazza posta al piano primo si manifesta sul solaio del garage e alcune macchie sulle intersezioni delle pareti scaturite probabilmente da ponti termici.

PARTI COMUNI



Le consistenze oggetto della presente procedura fanno parte di un complesso immobiliare composto da fabbricati ad uso abitativo e fabbricati ad uso promiscuo (abitativo-commerciale), denominato Condominio "La Collinetta".

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.

Per quanto premesso, il "Regolamento Condominiale" stabilisce quanto segue:

- Le aree e impianti di proprietà condominiale ad uso pubblico sono costituite da:

- a) collinetta tenuta a prato, con essenze arboree (alberi e siepi);
- b) percorsi pedonali perimetrali alla collinetta, pavimenti in masselli di cli "autobloccante";
- c) aiuole con essenze arboree;
- d) parcheggio all'interno della Piazza San Francesco;
- e) viabilità denominata Via San Giovanni Paolo II dal civico 9 al civico 39 e Piazza denominata San Francesco costituite da marciapiedi pedonali pavimentati in cli "autobloccante", carreggiata stradale pavimentata in asfalto e dotata di segnaletica stradale;
- f) lampioni di illuminazione, su Via Giovanni Paolo II dal civico 9 al civico 39 e Piazza denominata San Francesco;
- g) piazza pavimentata in mezzane tra i fabbricati F e G, con relativa illuminazione e sedute architettoniche;
- h) porticati perimetrali ai locali commerciali;
- i) percorsi pedonali pavimentati in masselli di cli "autobloccante" tra i fabbricati A1 e A2, tra A2 e B, tra B e C, tra A4 e E1, tra E1 e D, tra D e E2, tra E2 e A5.

- Le aree ed impianti di proprietà condominiali ad uso privato sono:

- a) pozzo e relativo impianto di emungimento ubicato nella collinetta;
- b) impianto di irrigazione giardini privati e collinetta;
- c) predisposizione impianto illuminazione collinetta;
- d) spazi di manovra e rampa di accesso ai locali interrati;
- e) impianti e apprestamenti per C.P.I. autorimesse e locali interrati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Nel corso delle operazioni peritali svoltesi presso i luoghi in data 10/01/2024, sono state rilevate le seguenti caratteristiche costruttive:

Fondazioni:

- nr (dagli elaborati grafici si deduce che le fondazioni siano realizzate con travi rovesce in c.a.;

Esposizione:

- l'unità immobiliare articolata su un terra/tetto, trovandosi sulla parte terminale del fabbricato risulta esposta su tre lati e precisamente a Nord, Sud e Ovest;

Altezza interna utile:

- Piano terra: 2,71 ml.;

- Piano Primo: 2,72 ml.;

- Piano sottotetto: n.r.

Strutture verticali:

- La struttura portante è realizzata in orditura in c.a. e tamponature in blocchi di laterizio alveolato. Non si ravvedono quadri lesivi;

Solai:

- realizzati in latero-cemento, privi di avvallamenti e/o quadri lesivi;

Copertura:

- realizzata a capanna, con aggetto in orditura di legno e laterizio in buono stato conservativo. Non si ravvedono infiltrazioni all'interno dell'appartamento (premessi che la soffitta non è risultata accessibile alla data del sopralluogo);

Manto di copertura:

- realizzato in elementi di cotto sovrapposti tipologia coppo/embrice con interposta coibentazione;

Pareti esterne ed interne:

- realizzate in muratura di mattoni tipo "poroton" e finitura ad intonaco civile su ambo i lati. Non si ravvedono quadri lesivi;

Pavimentazione interna:

- le pavimentazioni sono omogenee per forma orditura e cromaticità su tutto l'appartamento, differiscono esclusivamente nei servizi. Non si ravvedono criticità.

Infissi:

* Interni: al piano primo le porte sono realizzati ad anta battente in legno tamburato, mentre al piano terra le uniche porte presenti al servizio del bagno e antibagno sono in legno a con meccanismo di apertura a scomparsa.

* Esterni: le porte e porte finestre sono realizzate in legno e vetro a taglio termico con paramento esterno costituito da persiane in legno. In alcuni infissi al piano primo, in assenza della quota di sicurezza, è interposto un parapetto in ferro. L'accesso al garage avviene tramite infisso in legno a 4 partizioni.

Scale:

- l'unità immobiliare essendo articolata su tre livelli (terra/primo/soffitta), è dotata di una scala interna che garantisce il collegamento tra il piano terra e primo, realizzata in muratura con rivestimento lapideo. Per quanto riguarda l'accesso alla soffitta, questo non risulta strutturato e allo stato attuale è garantito da una botola a soffitto presente nell'androne del vano scala;

Impianti:

- Fognario: l'immobile risulta regolarmente allacciato alla fognatura comunale con autorizzazione n. 71622/2012 in data 19/02/2013;

- Elettrico: realizzato con tubazioni sottotraccia a 220 V con quadro elettrico generale posto al piano terra in corrispondenza dell'accesso all'appartamento;

- Idrico: realizzato con tubazioni sottotraccia;

- Termico: la produzione di acqua calda per uso sanitario e termico avviene da caldaia murale alimentata a gas di rete installata in apposito vano ricavato sulla terrazza frontale. La distribuzione del fluido termico(acqua) avviene tramite tubazioni pre-isolate sottotraccia e la propagazione del calore mediante piastre radianti in ghisa. La gestione dell'impianto termico è demandata ad un termostato posto alla base del vano scala;

- Climatizzazione: è presente un climatizzatore con unità interna posta nel soggiorno, mentre vi sono le predisposizioni nelle camere;

- Altri impianti: l'immobile è dotato di impianto telefonico, impianto TV, predisposizione impianto antintrusione.



Terreno esclusivo: l'immobile è dotato di terreno di resede esclusivo articolato su tre lati del fabbricato;
 Posto auto: l'originare autorimessa è stata ridotta e destinata a garage/lavanderia, motivo per il quale non più idonea ad ospitare un autoveicolo
 Soffitta: per l'intera ampiezza dell'appartamento è presente una soffitta, il cui accesso non è stato strutturato.
 Dotazioni condominiali: vedi "Parti a comune".

STATO DI OCCUPAZIONE

All'accesso del 10 gennaio 2024, l'immobile risulta in uso agli esecutati Sig.

e Sig.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/1970 al 02/12/2003	A FAVORE di: - ##CECCARELLI Anna Maria## nata il ##08/10/1911## a ##Vicopisano (PI)##, Codice Fiscale n. ##CCCNMR11R48L850Y##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 6/24; - ##CECCARELLI Maria## nata il ##15/09/1918## a ##Genova (GE)##, Codice Fiscale n. ##CCCMRA18P55D969I##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 4/24; - ##CECCARELLI Nora## nata il ##24/02/1912## a ##Genova (GE)##, Codice Fiscale n. ##CCCNRO12B64D969L##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 4/24; CONTRO: - ##CECCARELLI Iacopo## nato il ##04/03/1876## a ##Vicopisano(PI)##, Codice Fiscale n. ##CCCCPI76C04L850U##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 14/24; Codice Fiscale/P.IVA: ##CCCCPI76C04L85	Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. Notaio ##FORZIATI Piacentino## con sede in ##Cascina	02/12/2003	14423	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pisa	23/09/2019	17798	12258
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 02/01/1970 al 02/12/2003	A FAVORE di: - ##CECCARELLI Enrico## nato il ##16/01/1947## a ##Monsummano Terme (PT)##, Codice Fiscale n. ##CCCNRC47A16F384T##, relativamente al diritto di	Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. Notaio ##FORZIATI Piacentino## con	02/12/2003	14423	



	<p>proprietà per la quota di 3/24; - ##CECCARELLI Franco## nato il ##19/12/1949## a ##Monsummano Terme (PT)##, Codice Fiscale n. ##CCCFNC49T19F384S##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 3/24; - ##CECCARELLI Alessandro## nato il ##17/02/1944## a ##Lucca (LU)##, Codice Fiscale n. ##CCCLSN44B17E715K##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/24; - ##CECCARELLI Emanuele Filiberto## nato il ##13/10/1939## a ##Lucca (LU)##, Codice Fiscale n. ##CCMLF39R13E715W##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/24; - ##CECCARELLI Gabriella## nata il ##23/12/1940## a ##Lucca (LU)##, Codice Fiscale n. ##CCCGR40T63E715E##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/24; - ##CECCARELLI Giulio## nato il ##23/06/1938## a ##Lucca (LU)##, Codice Fiscale n. ##CCGLI38H23E715C##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/24; - CONTRO: - ##CECCARELLI Iacopo## nato il ##04/03/1876## a ##Vicopisano(PI)##, Codice Fiscale n. ##CCCPI76C04L850U##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 10/24; - Codice Fiscale/P.IVA: ##CCCPI76C04L85</p>	sede in ##Cascina (PI)##			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa	16/08/2022	18145	13037
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

<p>Dal 14/03/2003 al 02/12/2003</p>	<p>A FAVORE di: - ##SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA - MONTECALVOLI - A RESPONSABILITA' LIMITATA## con sede in ##Santa Maria a Monte(PI)##, Codice Fiscale ##81000070508## relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1; - CONTRO: - ##CECCARELLI Enrico## nato il ##16/01/1947## a ##Monsummano Terme (PT)##, Codice Fiscale n. ##CCCNRC47A16F384T##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 2/20; - ##CECCARELLI Alessandro## nato il ##17/02/1944## a ##Lucca (LU)##, Codice Fiscale n. ##CCCLSN44B17E715K##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/20; - ##CECCARELLI Maria## nata il ##15/09/1918## a ##Genova (GE)##, Codice Fiscale n. ##CCMRA18P55D969I##,</p>	Atto tra vivi - Preliminare di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. Notaio ##FORZIATI Piacentino## con sede in ##Cascina (PI)##	14/03/2003	14165	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pisa	18/03/2003	6531	4457		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



	<p>relativamente al diritto di proprietà per la quota di 4/20; - ##CECCARELLI Nora## nata il ##24/02/1912## a ##Genova (GE)##, Codice Fiscale n. ##CCNRO12B64D969L##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 4/20; - ##CECCARELLI Emanuele Filiberto## nato il ##13/10/1939## a ##Lucca (LU)##, Codice Fiscale n. ##CCMLF39R13E715W##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/20; - ##CECCARELLI Gabriella## nata il ##23/12/1940## a ##Lucca (LU)##, Codice Fiscale n. ##CCGRL40T63E715E##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/20; - ##CECCARELLI Giulio## nato il ##23/06/1938## a ##Lucca (LU)##, Codice Fiscale n. ##CCGLI38H23E715C##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/20; - ##CECCARELLI Anna Maria## nata il ##08/10/1911## a ##Vicopisano (PI)##, Codice Fiscale n. ##CCNMR11R48L850Y##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 4/20; - ##CECCARELLI Franco## nato il ##19/12/1949## a ##Monsummano Terme (PT)##, Codice Fiscale n. ##CCFNC49T19F384S##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 2/20; Codice Fiscale/P.IVA: ##8100070508##</p>				
<p>Dal 14/03/2003 al 29/04/2014</p>	<p>A FAVORE di: - ##SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA - MONTECALVOLI - A RESPONSABILITA' LIMITATA## con sede in ##Santa Maria a Monte(PI)##, Codice Fiscale ##8100070508##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1; CONTRO: - ##CECCARELLI Enrico## nato il ##16/01/1947## a ##Monsummano Terme (PT)##, Codice Fiscale n. ##CCNRC47A16F384T##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 2/20; - ##CECCARELLI Alessandro## nato il ##17/02/1944## a ##Lucca (LU)##, Codice Fiscale n. ##CCCLSN44B17E715K##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/20; - ##CECCARELLI Maria## nata il ##15/09/1918## a ##Genova (GE)##, Codice Fiscale n. ##CCMRA18P55D969I##,</p>	Atto tra vivi - Compravendita terreni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. Notaio ##FORZIATI Piacentini## con sede in ##Cascina (PI)##	14/03/2003	14165	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pisa	18/03/2003	6530	4456
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	24/03/2003		



	<p>relativamente al diritto di proprietà per la quota di 4/20; - ##CECCARELLI Nora## nata il ##24/02/1912## a ##Genova (GE)##, Codice Fiscale n. ##CCCNRO12B64D969L##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 4/20; - ##CECCARELLI Emanuele Filiberto## nato il ##13/10/1939## a ##Lucca (LU)##, Codice Fiscale n. ##CCMLF39R13E715W##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/20; - ##CECCARELLI Gabriella## nata il ##23/12/1940## a ##Lucca (LU)##, Codice Fiscale n. ##CCGRL40T63E715E##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/20; - ##CECCARELLI Giulio## nato il ##23/06/1938## a ##Lucca (LU)##, Codice Fiscale n. ##CCGLI38H23E715C##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/20; - ##CECCARELLI Anna Maria## nata il ##08/10/1911## a ##Vicopisano (PI)##, Codice Fiscale n. ##CCNMR11R48L850Y##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 4/20; - ##CECCARELLI Franco## nato il ##19/12/1949## a ##Monsummano Terme (PT)##, Codice Fiscale n. ##CCFNC49T19F384S##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 2/20; Codice Fiscale/P.IVA: ##8100070508##</p>				
<p>Dal 02/12/2003 al 29/05/2014</p>	<p>A FAVORE di: - ##SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA - MONTECALVOLI - A RESPONSABILITA' LIMITATA## con sede in ##Santa Maria a Monte (PI)##, Codice Fiscale ##8100070508##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1; CONTRO: - ##CECCARELLI Enrico## nato il ##16/01/1947## a ##Monsummano Terme (PT)##, Codice Fiscale n. ##CCNRC47A16F384T##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 3/24; - ##CECCARELLI Franco## nato il ##19/12/1949## a ##Monsummano Terme (PT)##, Codice Fiscale n. ##CCFNC49T19F384S##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 3/24; - ##CECCARELLI Alessandro## nato il ##17/02/1944## a ##Lucca (LU)##, Codice Fiscale</p>	Atto tra vivi - Compravendita terreni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. Notaio ##FORZIATI Piacentini## con sede in ##Cascina (PI)	02/12/2003	14423	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pisa	05/12/2003	24718	16229
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	05/12/2003		



	<p>n. ##CCCLSN44B17E715K##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/24; - ##CECCARELLI Emanuele Filiberto## nato il ##13/10/1939## a ##Lucca (LU)##, Codice Fiscale n. ##CCMLF39R13E715W##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/24; - ##CECCARELLI Gabriella## nata il ##23/12/1940## a ##Lucca (LU)##, Codice Fiscale n. ##CCCGRL40T63E715E##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/24; - ##CECCARELLI Giulio## nato il ##23/06/1938## a ##Lucca (LU)##, Codice Fiscale n. ##CCGGLI38H23E715C##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/24; - ##CECCARELLI Anna Maria## nata il ##08/10/1911## a ##Vicopisano (PI)##, Codice Fiscale n. ##CCNMR11R48L850Y##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 6/24; - ##CECCARELLI Maria## nata il ##15/09/1918## a ##Genova (GE)##, Codice Fiscale n. ##CCMRA18P55D969I##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 4/24; - ##CECCARELLI Nora## nata il ##24/02/1912## a ##Genova (GE)##, Codice Fiscale n. ##CCNRO12B64D969L##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 4/24; Codice Fiscale/P.IVA: ##81000070508##</p>				
Dal 29/05/2014	<p>A FAVORE di: - ## ## nato il ## ## a ## ##, Codice Fiscale ##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2, in comunione legale con ## ##; - ## ## nata il ## ## a ## ##, Codice Fiscale ## ##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2, in comunione legale con ## ##; CONTRO: - ##SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA - MONTECALVOLI - A RESPONSABILITA' LIMITATA## con sede in ##Santa Maria a Monte (PI)##, Codice Fiscale ##81000070508##, relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1;</p>	Atto tra vivi - Assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. Notaio ##CALDERONI Claudio## con sede in ##Pisa (PI)##	29/04/2014	9116	5144
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pisa	11/06/2014	8743	6440
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



	Codice Fiscale/P.IVA: ##81000070508##				
--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 23/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 29/09/2006
Reg. gen. 21460 - Reg. part. 4638
Quota: 1/1
Importo: € 13.000.000,00
A favore di BANCA TOSCANA S.p.A.
Contro MONTECALVOLI SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA DI ABITAZIONE A.R.L.
Capitale: € 650.000,00
Percentuale interessi: 4,25 %
Rogante: Dr. Notaio ##FORZIATI Piacentino## con sede in ##Cascina (PI)##
Data: 28/09/2006
N° repertorio: 15824
N° raccolta: 7653
Note: Trattasi dell'ipoteca accesa dalla MONTECALVOLI - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA DI ABITAZIONE A.R.L. sui terreni oggetto di lottizzazione di seguito elencati: - Catasto Terreni del Comune di Vicopisano (PI), Foglio n. 18, Particella n. 816; - Catasto Terreni del Comune di Vicopisano (PI), Foglio n. 18, Particella n. 817; - Catasto Terreni del Comune di Vicopisano (PI), Foglio n. 18, Particella n. 818; - Catasto Terreni del Comune di Vicopisano (PI), Foglio n. 18, Particella n. 819; - Catasto Terreni del Comune di Vicopisano (PI), Foglio n. 18, Particella n. 820; - Catasto Terreni del Comune di Vicopisano (PI), Foglio n. 18, Particella n. 229; - Catasto Terreni del Comune di Vicopisano (PI), Foglio n. 18, Particella n. 234; Durata dell'ipoteca anni 10
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pisa il 27/06/2014
Reg. gen. 9630 - Reg. part. 1425
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.000,00
Percentuale interessi: 4,016 %



Rogante: Notaio Dr. ##CALDERONI Claudio## con sede in ##Pisa (PI)##

Data: 26/06/2014

N° repertorio: 9161

N° raccolta: 5175

Note: Si specifica quanto segue: -l'ipoteca risulta a carico dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano (PI) nel Foglio n. 18, Particella n. 975, Subalterno 5-6; - La durata dell'ipoteca è di anni 20; - La Banca Toscana S.p.A. è stata incorporata nel 2009 dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A..

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 04/07/2023

Reg. gen. 13120 - Reg. part. 9677

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Si specifica quanto segue: - il pignoramento risulta a carico dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano (PI) nel Foglio n. 18, Particella n. 975, Subalterno 5-6; -
è concessionaria del credito di

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Pisa il 19/02/2013

Reg. gen. 2665 - Reg. part. 425

Quota: 1/1

A favore di BANCA TOSCANA S.p.A.

Contro MONTECALVOLI SOCIETA' COPERATIVA EDILIZIA DI ABITAZIONE A.R.L.

Note: Con il presente atto viene frazionata l'ipoteca volontaria Iscritta a Pisa in data 29/09/2006 al Registro generale n. 21460, Registro Particolare n. 4638. Nello specifico l'ipoteca a carico dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano (PI) nel Foglio n. 18, Particella n. 975, Subalterno 5-6 risulta come segue:

- Importo ipoteca: € 350000,00;

- Importo capitale: € 175000,00;

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla documentazione acquisita dal Comune di Vicopisano, l'area su cui insistono le porzioni immobiliari oggetto della presente procedura ricadono nell'U.T.O.E. N. 1 di Vicopisano e fanno parte di un Piano di Zona per l'Edilizia Economica Popolare (PEEP), oggetto di deliberazione C.C. n° 58 del 28/09/2005 esecutiva, con la quale è stata autorizzata la variante ai sensi dell'art. 37 Legge 865/1971.

Premesso quanto sopra, dalla consultazione della cartografia del Comune di Vicopisano, l'aria risulta inquadrata come segue:

Tav. 1_Vincoli Sovraordinati :

- Vincolo Paesaggistico (Art. 138 D.Lgs n° 490/1999);

- Area di rispetto dei pozzi e delle sorgenti acquedottistiche (D.P.R. n°236/1988 e D.L. n° 152/1999);



- Tav. 2_ Stato di attuazione del P.R.G.:
- Aree residenziali in fase di attuazione;
- Tav. 3a_ Uso del suolo agricolo:
- Seminativo;
- Tav. 3b_ Territorio rurale - valori e potenzialità:
- Ambito della pianura alluvionale;
 - Zona a prevalente funzione agricola;
- Tav. 4_ Lettura diacronica e morfologica degli insediamenti:
- Aree verdi di servizio agli insediamenti;
- Tav. 5_ Sistema infrastrutturale:
- Territorio del Comune di Vicopisano;
- Tav. 5b_ Servizi a rete e puntuali:
- Aree urbanizzate;
- Tav. 6_ Criticità ambientali:
- Aree urbane non collegate a impianto di depurazione;
- Tav. 7_ Sistema ambientale e insediato:
- Ambito della pianura alluvionale;
 - Paleoalveo;
- Tav. 8_ Sistema funzionale:
- Aree urbanizzate;
- Tav. 9_ Invarianti strutturali:
- Ambito di interesse paesaggistico;
 - Paleoalveo dell'Arno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
L'immobile risulta agibile.

A seguito di "domanda di accesso agli atti" formalizzata in data 10/11/2023 presso il Comune di Vicopisano, sono stati estrapolati i seguenti documenti autorizzativi:

Pratica: 17/PC/2005

Tipo pratica: Permesso di Costruire n. 4 del 01/03/2006

Tipo intervento: realizzazione edifici per civile abitazione, aree commerciali, opere di urbanizzazione in via dei Mezzi

Data presentazione: 26/09/2005

Protocollo n.: 3295/006.03/11857.2005

Data protocollo: 01/03/2006

Concessionario: MONTECALVOLI SOC. COOP EDILIZIA DI ABITAZIONE

Progettista: Arch. MASONI Massimo

Pratica: 9/PC/2008

Tipo pratica: Permesso di Costruire n. 10 del 16/04/2009

Tipo intervento: variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 4/2006 per la realizzazione edifici per civile abitazione, aree commerciali, opere di urbanizzazione in via dei Mezzi

Data presentazione: 12/03/2008

Protocollo n.: 6274/006.03/4554.2008

Data protocollo: 14/04/2008

Concessionario: MONTECALVOLI SOC. COOP EDILIZIA DI ABITAZIONE

Progettista: Arch. MASONI Massimo



Pratica: 33/AC/2009

Tipo pratica: Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 20 del 25/10/2010

Tipo intervento: realizzazione di fabbricati in difformità dai Permessi a Costruire n. 4 del 01/03/2006 e n. 10 del 16/04/2009 e relativo al progetto di adeguamento sull'immobile posto in via dei Mezzi

Data presentazione: 23/12/2009

Protocollo n.:16769/006.03/20265.2009

Data protocollo: 25/10/2010

Concessionario: MONTECALVOLI SOC. COOP EDILIZIA DI ABITAZIONE

Progettista: Arch. MASONI Massimo

Pratica: 55/IA/2011

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (DIA)

Tipo intervento: /

Data presentazione: 15/07/2011

Protocollo n.: /

Data protocollo: /

Concessionario: MONTECALVOLI SOC. COOP EDILIZIA DI ABITAZIONE

Progettista: /

Pratica: 128/IA/2011

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (DIA)

Tipo intervento: /

Data presentazione: 15/04/2011

Protocollo n.: /

Data protocollo: /

Concessionario: MONTECALVOLI SOC. COOP EDILIZIA DI ABITAZIONE

Progettista: /

Pratica: 15/AP/2012

Tipo pratica: Autorizzazione Paesaggistica

Tipo intervento: /

Pratica: 42/AP/2013

Tipo pratica: Autorizzazione Paesaggistica

Tipo intervento: /

Pratica: 77/SC/2012

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Tipo intervento: installazione cancellati di sicurezza, divisori per confine terrazzi - parabole sull'immobile posto in via dei Mezzi

Data presentazione: 20/12/2012

Protocollo n.: 13386/006.03

Data protocollo: 03/10/2012

Concessionario: MONTECALVOLI SOC. COOP EDILIZIA DI ABITAZIONE

Progettista: Geom. TOCCHINI Stefano

Pratica: /

Tipo pratica: Comunicazione di variante in corso d'opera che non comportano sospensione dei lavori (variante finale)

Tipo intervento: variante finale al progetto di adeguamento allegato all'attestazione di conformità in sanatoria n. 20 del 25/10/2010 pratica 33/AC/2009 e successive varianti (DIA 55/IA/2011, DIA 128/IA/2011,



Autorizzazione Paesaggistica 18/AP/2011, Autorizzazione Paesaggistica 15/AP/2012) Variante finale parziale, per le sole opere di urbanizzazione

Data presentazione: 07/08/2012

Protocollo n.: 11253/006.03

Data protocollo: 08/08/2012

Concessionario: MONTECALVOLI SOC. COOP EDILIZIA DI ABITAZIONE

Progettista: Geom. TOCCHINI Stefano

Pratica: 42/AP/2013

Tipo pratica: Autorizzazione Paesaggistica

Tipo intervento: installazione pannelli fotovoltaici e pannelli solari sulla copertura

Pratica: 22/AG/2013

Tipo pratica: Certificato di abitabilità o di agibilità

Oggetto: immobile ubicato in località Vicopisano Via Giovanni Paolo II n. 9-11-13-15-17-19

Protocollo n.: 6355/006.03

Data protocollo: 16/05/2013

Concessionario: MONTECALVOLI SOC. COOP EDILIZIA DI ABITAZIONE

Progettista: Geom. TOCCHINI Stefano

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

DIFFORMITA'

Per quanto riguarda la corrispondenza dei luoghi rispetto al progetto allegato all'ultima autorizzazione, non si ravvedono particolari difformità fatta eccezione per la diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra, che vedono il garage ridimensionato a favore di una maggior ampiezza del soggiorno.

Per detta difformità che trova corretta rappresentazione nelle planimetrie catastali, il Comune di Vicopisano non ha prodotto alcuna pratica che ne autorizzi la variante. Fatta eccezione per quanto sopra rappresentato, le eventuali difformità sulle quote sia planimetriche che altimetriche possono definirsi ricomprese nelle tolleranze.

CERTIFICAZIONE IMPIANTI

A seguito dell'istanza di "accesso agli atti" depositata in data 10 novembre 2023, nella quale oltre agli atti autorizzativi ho richiesto copia delle certificazioni di conformità degli impianti installati, il Comune di Vicopisano in allegato al "Certificato di abitabilità" ha prodotto i seguenti documenti:

Allegato n. __

- Fascicolo dell'opera;

Tecnico Geom. SIGNORINI Massimiliano;

Allegato n. 20

- Verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici D.P.C.M. 5 dicembre 1977;

Tecnico Geom. COLOMBINI Michele;



- Redatto in data 28/05/2012;
Allegato n. 21
- Attestato di certificazione energetica;
Tecnico Geom. PELLEGRINI Nico;
Redatto in data 07/05/2013;
Allegato n. 22
- Dimostrazione grafica dei numeri civici;
Allegato n. 23
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte;
Nuovo impianto elettrico illuminazione esterna condominiale;
Rilasciato dall'impresa TECNOELECTIC S.r.l. in data 15/06/2012;
Allegato n. 28
- Certificato di collaudo delle strutture in cemento armato del 23/09/2011;
Tecnico Ing. Soldani Luca;
Depositato alla Regione Toscana Ufficio Tecnico del Genio Civile Prat. 1137/06, Protocollo n. 242273 del 30/09/2011;
Allegato n. 29
- Relazione di fine lavori e certificato di rispondenza n. 4;
Tecnico Ing. Soldani Luca;
Depositato alla Regione Toscana Ufficio Tecnico del Genio Civile Prat. 1137/06, Protocollo n. 225287 del 13/09/2011;
Allegato n. 30
- Autorizzazione all'allacciamento alla pubblica fognatura N. 71622 del 2012
Acque S.p.A. Servizi idrici;
Protocollo n. 0009593/2013 del 19/02/2013;
Allegato n. 31
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte n. 08/2012;
Impianto adduzione Gas per caldaia e cucina, canna fumaria in acciaio coibentato fino al tetto, montaggio caldaia murale a metano;
Rilasciato dall'impresa NOBILI IMPIANTI di Nobili Riccardo in data 26/10/2012;
Allegato n. 31
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte;
Nuovo impianto elettrico in edificio civile della potenza massima impiegabile di 3 Kw;
Rilasciato dall'impresa TECNOELECTIC S.r.l. in data 14/06/2012;
Allegato n. 32
- Dichiarazione di conformità art.11 del D.M. 236/1989;
Tecnico Geom. TOCCHINI Stefano;
Rilasciato in data 15/03/2012;
Allegato n. 33
- Visure e planimetrie catastali;
Allegato n. 60
- Elaborato tecnico della copertura - relazione di calcolo;
Tecnico Ing. FERRI Federico;
Rilasciato in data Gennaio 2013;

Fatte salve le certificazioni sopra elencate, a titolo informativo si specifica quanto segue:

DECRETO 22 gennaio 2008, n. 37 Art. 7 comma 6:

Nel caso in cui la dichiarazione di conformità prevista dal presente articolo, salvo quanto previsto all'articolo 15, non sia stata prodotta o non sia più reperibile, tale atto è sostituito - per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del presente decreto - da una dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno cinque



anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo ed accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'articolo 5, comma 2, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'articolo 3, operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione.

DECRETO 22 gennaio 2008, n. 37 Art. 13 (abrogato):

I soggetti destinatari delle prescrizioni previste dal presente decreto conservano la documentazione amministrativa e tecnica, nonché il libretto di uso e manutenzione e, in caso di trasferimento dell'immobile, a qualsiasi titolo, la consegnano all'avente causa. L'atto di trasferimento riporta la garanzia del venditore in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza e contiene in allegato, salvo espressi patti contrari, la dichiarazione di conformità ovvero la dichiarazione di rispondenza di cui all'articolo 7, comma 6. Copia della stessa documentazione è consegnata anche al soggetto che utilizza, a qualsiasi titolo, l'immobile. NB. Il presente articolo è stato abrogato dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 240,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 479,08

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Nel corso delle operazioni peritali verbalizzate in data 10 gennaio 2024 ha indicato lo Studio MAZZONI quale Amministratore del Condominio denominato "Condominio La Collinetta".

Sulla base di detta informazione in data 04 maggio 2024 ho fatto formale istanza al suddetto Amministratore affinché fossero prodotti tutti i documenti di carattere condominiale attinenti all'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale.

In data 13 maggio 2024 l'Amministratore del Condominio "La Collinetta", Sig. MAZZONI Franco ha prodotto i seguenti documenti:

- regolamento del condominio "La Collinetta";
- rendiconto condominio "La Collinetta" per il periodo 2021/2022 e 2022/2023;
- bilancio preventivo condominio "La Collinetta" per il periodo 2023/2024;

riservandosi di integrare detta documentazione.

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 Vicopisano (PI) - Via dei Mezzi/Via Giovanni Paolo II n. 17/19, edificio A3, interno A7

Piena ed esclusiva proprietà di alloggio per civile abitazione costituente un fabbricato di maggior consistenza realizzato all'interno di un complesso edilizio sito in Vicopisano (PI). Il fabbricato denominato "Edificio A3", che si trova al centro del suddetto complesso, è raggiungibile percorrendo la pubblica Via dei Mezzi, tramite le aree di uso pubblico dette Piazza S. Chiara e Via Giovanni Paolo II, e vi si accede dal civico n. 17/19 di Via dei Mezzi/Via Giovanni Paolo II. Le consistenze oggetto del presente elaborato peritale denominato "Alloggio A7", si compongono come di seguito descritto: - resede esclusivo articolato su tre lati del fabbricato che rappresenta l'ingresso indipendente all'appartamento, con la presenza di un porticato realizzato in corrispondenza dell'ingresso sul prospetto frontale prospiciente Via dei Mezzi/Via Giovanni Paolo II e uno sul prospetto tergale prospiciente Piazza Santa Chiara; - piano terra: piccola cantina con accesso esterno, originariamente concepita quale garage dell'appartamento, ora ridimensionata ad uso ripostiglio/lavanderia; ampio spazio "open space" costituente l'ingresso, soggiorno pranzo e cottura, bagno e antibagno realizzato sotto scala oltre scala di collegamento verticale con il piano primo; - piano primo: disimpegno sul vano scala, due camere matrimoniali, una camerata con terrazzo prospiciente Via dei Mezzi/Via Giovanni Paolo II e un bagno; - Piano sottotetto: l'immobile è dotato di un sottotetto sviluppato per l'intera superficie dell'appartamento, per il quale è stato previsto da progetto un varco dal vano scala. Allo stato di fatto detto collegamento non è strutturato ed è presente una botola passo d'uomo, non accessibile alla data del sopralluogo. L'area dove insiste il fabbricato è asservita dai seguenti servizi: - parcheggio ad uso pubblico sulla antistante Piazza San Francesco; - Distretto Sanitario di Vicopisano Azienda USL Toscana Nord Ovest su via dei Mezzi angolo Via Giovanni Paolo II; - Fermata autobus Linea 141 su Via Armando Diaz; - a circa 2,00 Km. dal centro abitato di Vicopisano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 975, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 18, Part. 975, Sub. 5, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 975, Qualità Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 190.151,36

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: Vicopisano (PI);
- 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. 2023);
- 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
Bene N° 1 - Appartamento Vicopisano (PI) - Via dei Mezzi/Via Giovanni Paolo II n. 17/19, edificio A3, interno A7	202,72 mq	938,00 €/mq	€ 190.151,36	100,00%	€ 190.151,36
				Valore di stima:	€ 190.151,36

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.

Vecchiano, li 13/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Chiappalone Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Elenco sintetico delle formalità per persona fisica a carico del Sig. ##
(Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Elenco sintetico delle formalità per persona fisica a carico della Sig.ra ##
(Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Elenco sintetico delle formalità per immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano nel Foglio n. 18, Particella n. 975, Subalterno n. 5 (Aggiornamento al 23/10/2023)



- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Elenco sintetico delle formalità per immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano nel Foglio n. 18, Particella n. 975, Subalterno n. 6 (Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Nota di trascrizione presentata in data 11/06/2014, Registro generale n. 8743, Registro particolare n. 6440, relativa all'atto di "Assegnazione a socio di cooperativa edilizia" (Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Nota di trascrizione presentata in data 18/03/2003, Registro generale n. 6530, Registro particolare n. 4456, relativa all'atto di "Compravendita terreni" (Aggiornamento al 01/05/2004)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Nota di trascrizione presentata in data 18/03/2003, Registro generale n. 6531, Registro particolare n. 4457, relativa all'atto di "Preliminare vendita terreni" (Aggiornamento al 04/05/2024)
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Nota di trascrizione presentata in data 05/12/2003, Registro generale n. 24718, Registro particolare n. 16229, relativa all'atto di "Compravendita terreni" (Aggiornamento al 01/05/2024)
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Nota di trascrizione presentata in data 23/09/2019, Registro generale n. 17798, Registro particolare n. 12258, relativa all'atto per causa di morte "Accettazione tacita di eredità" (Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - Nota di trascrizione presentata in data 16/08/2022, Registro generale n. 18145, Registro particolare n. 13037, relativa all'atto per causa di morte "Accettazione tacita di eredità" (Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - Nota di iscrizione presentata in data 29/09/2006, Registro generale n. 21460, Registro particolare n. 4638, relativa all'Ipoteca volontaria derivante dalla "Concessione a garanzia di mutuo fondiario" (Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 12 Atto di provenienza - Domanda di annotazione presentata in data 19/02/2013, Registro generale n. 2665, Registro particolare n. 425, relativa all'annotazione a iscrizione per "Frazionamento in quota" (Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 13 Atto di provenienza - Nota di iscrizione presentata in data 27/06/2014, Registro generale n. 9630, Registro particolare n. 1425, relativa all'Ipoteca volontaria derivante dalla "Concessione a garanzia di finanziamento" (Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 14 Atto di provenienza - Nota di trascrizione presentata in data 04/07/2023, Registro generale n. 13120, Registro particolare n. 9677, relativa all'atto esecutivo o cautelare "Verbale di pignoramento immobili" (Aggiornamento al 23/10/2023)
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - Visura attuale per soggetto riferita al Sig. ## ##
(Aggiornamento al 22/10/2023)
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - Visura attuale per soggetto riferita al Sig.ra ## ##
(Aggiornamento al 22/10/2023)
- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - Visura storica per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano nel Foglio n. 18, Particella n. 894 (Aggiornamento al 22/10/2023)
- ✓ N° 18 Visure e schede catastali - Visura storica per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano nel Foglio n. 18, Particella n. 975 (Aggiornamento al 22/10/2023)



- ✓ N° 19 Visure e schede catastali - Visura storica per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano nel Foglio n. 18, Particella n. 975, Subalterno n. 5 (Aggiornamento al 22/10/2023)
- ✓ N° 20 Visure e schede catastali - Visura storica per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano nel Foglio n. 18, Particella n. 975, Subalterno n. 6 (Aggiornamento al 22/10/2023)
- ✓ N° 21 Visure e schede catastali - Elenco dei subalterni assegnati per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano nel Foglio n. 18, Particella n. 975 (Aggiornamento al 15/06/2012)
- ✓ N° 22 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano nel Foglio n. 18, Particella n. 975 (Aggiornamento al 15/06/2012)
- ✓ N° 23 Visure e schede catastali - Elenco dei subalterni assegnati per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano nel Foglio n. 18, Particella n. 975 (Aggiornamento al 07/10/2012)
- ✓ N° 24 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano nel Foglio n. 18, Particella n. 975 (Aggiornamento al 10/07/2012)
- ✓ N° 25 Visure e schede catastali - Elenco dei subalterni assegnati per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano nel Foglio n. 18, Particella n. 975 (Aggiornamento al 11/06/2013)
- ✓ N° 26 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano nel Foglio n. 18, Particella n. 975 (Aggiornamento al 11/06/2013)
- ✓ N° 27 Planimetrie catastali - Planimetria di u.i.u. distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano nel Foglio n. 18, Particella n. 975, Subalterno n. 5 (Aggiornamento al 10/07/2012)
- ✓ N° 28 Planimetrie catastali - Planimetria di u.i.u. distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano nel Foglio n. 18, Particella n. 975, Subalterno n. 6 (Aggiornamento al 10/07/2012)
- ✓ N° 29 Estratti di mappa - Estratto di mappa relativo al terreno distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano nel Foglio n. 18, Particella n. 975 (Aggiornamento al 22/10/2023)
- ✓ N° 30 Visure e schede catastali - Visura storica per l'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Vicopisano nel Foglio n. 18, Particella n. 975 (Aggiornamento al 22/10/2023)
- ✓ N° 31 Altri allegati - Richiesta di accesso agli atti in materia edilizia formulata al Comune di Vicopisano (Aggiornamento al 10/11/2023)
- ✓ N° 32 Concessione edilizia - Permesso di costruire n. 4 del 01/03/2006
- ✓ N° 33 Concessione edilizia - Permesso di costruire n. 10 del 15/04/2009
- ✓ N° 34 Concessione edilizia - Attestazione di conformità in sanatoria n. 20 del 25/10/2010
- ✓ N° 35 Concessione edilizia - Segnalazione Certificata di Inizio Attività Prat. n. 77/SC2012
- ✓ N° 36 Concessione edilizia - Comunicazione di varianti in corso d'opera che non comportano sospensione dei lavori Prat. 1169 del 25/01/2013
- ✓ N° 37 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di abitabilità o agibilità Prat. n. 22/AG2013
- ✓ N° 38 Altri allegati - Tavole inquadramento urbanistico e Norme Tecniche
- ✓ N° 39 Altri allegati - Comunicazione dati inerenti la procedura al Custode Giudiziario (Aggiornamento al 23/10/2023)



- ✓ N° 40 Altri allegati - Comunicazione per la formalizzazione dell'inizio delle operazioni peritali (Aggiornamento al 24/10/2023)
- ✓ N° 41 Altri allegati - Comunicazione per la formalizzazione della data di accesso agli immobili in esecuzione (Aggiornamento al 02/01/2024)
- ✓ N° 42 Altri allegati - Verbale delle operazioni peritali svolte nell'accesso formalizzato (Aggiornamento al 10/01/2024)
- ✓ N° 43 Altri allegati - Rilievo dimensionale dei beni in esecuzione (Aggiornamento al 10/01/2024)
- ✓ N° 44 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 10/01/2024)
- ✓ N° 45 Google maps - Localizzazione immobile
- ✓ N° 46 Altri allegati - Documenti Condominio "La Collinetta"
- ✓ N° 47 Altri allegati - Regolamento condominio "La Collinetta"
- ✓ N° 48 Altri allegati - Condominio "La Collinetta" - Bilancio consuntivo dal 2021 al 2023 e Bilancio preventivo dal 2023 al 2024
- ✓ N° 49 Altri allegati - Invio relazione alle parti costituite e al Custode Giudiziario



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - Via dei Mezzi/Via Giovanni Paolo II n. 17/19, edificio A3, interno A7

Piena ed esclusiva proprietà di alloggio per civile abitazione costituente un fabbricato di maggior consistenza realizzato all'interno di un complesso edilizio sito in Vicopisano (PI). Il fabbricato denominato "Edificio A3", che si trova al centro del suddetto complesso, è raggiungibile percorrendo la pubblica Via dei Mezzi, tramite le aree di uso pubblico dette Piazza S. Chiara e Via Giovanni Paolo II, e vi si accede dal civico n. 17/19 di Via dei Mezzi/Via Giovanni Paolo II. Le consistenze oggetto del presente elaborato peritale denominato "Alloggio A7", si compongono come di seguito descritto: - resede esclusivo articolato su tre lati del fabbricato che rappresenta l'ingresso indipendente all'appartamento, con la presenza di un porticato realizzato in corrispondenza dell'ingresso sul prospetto frontale prospiciente Via dei Mezzi/Via Giovanni Paolo II e uno sul prospetto tergale prospiciente Piazza Santa Chiara; - piano terra: piccola cantina con accesso esterno, originariamente concepita quale garage dell'appartamento, ora ridimensionata ad uso ripostiglio/lavanderia; ampio spazio "open space" costituente l'ingresso, soggiorno pranzo e cottura, bagno e antibagno realizzato sotto scala oltre scala di collegamento verticale con il piano primo; - piano primo: disimpegno sul vano scala, due camere matrimoniali, una camerata con terrazzo prospiciente Via dei Mezzi/Via Giovanni Paolo II e un bagno; - Piano sottotetto: l'immobile è dotato di un sottotetto sviluppato per l'intera superficie dell'appartamento, per il quale è stato previsto da progetto un varco dal vano scala. Allo stato di fatto detto collegamento non è strutturato ed è presente una botola passo d'uomo, non accessibile alla data del sopralluogo. L'area dove insiste il fabbricato è asservita dai seguenti servizi: - parcheggio ad uso pubblico sulla antistante Piazza San Francesco; - Distretto Sanitario di Vicopisano Azienda USL Toscana Nord Ovest su via dei Mezzi angolo Via Giovanni Paolo II; - Fermata autobus Linea 141 su Via Armando Diaz; - a circa 2,00 Km. dal centro abitato di Vicopisano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 975, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 18, Part. 975, Sub. 5, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 975, Qualità Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla documentazione acquisita dal Comune di Vicopisano, l'area su cui insistono le porzioni immobiliari oggetto della presente procedura ricadono nell'U.T.O.E. N. 1 di Vicopisano e fanno parte di un Piano di Zona per l'Edilizia Economica Popolare (PEEP), oggetto di deliberazione C.C. n° 58 del 28/09/2005 esecutiva, con la quale è stata autorizzata la variante ai sensi dell'art. 37 Legge 865/1971. Premesso quanto sopra, dalla consultazione della cartografia del Comune di Vicopisano, l'aria risulta inquadrata come segue: Tav. 1_Vincoli Sovraordinati : - Vincolo Paesaggistico (Art. 138 D.Lgs n° 490/1999; - Area di rispetto dei pozzi e delle sorgenti acquedottistiche (D.P.R. n°236/1988 e D.L. n° 152/1999); Tav. 2_ Stato di attuazione del P.R.G.: - Aree residenziali in fase di attuazione; Tav. 3a_Uso del suolo agricolo: - Seminativo; Tav. 3b_Territorio rurale - valori e potenzialità:

- Ambito della pianura alluvionale; - Zona a prevalente funzione agricola; Tav. 4_Lettura diacronica e morfologica degli insediamenti: - Aree verdi di servizio agli insediamenti; Tav. 5_Sistema infrastrutturale: - Territorio del Comune di Vicopisano; Tav. 5b_Servizi a rete e puntuali: - Aree urbanizzate; Tav. 6_Criticità ambientali: - Aree urbane non collegate a impianto di depurazione; Tav. 7_Sistema ambientale e insediato: - Ambito della pianura alluvionale; - Paleoalveo; Tav. 8_Sistema funzionale: - Aree urbanizzate; Tav. 9_Invarianti strutturali: - Ambito di interesse paesaggistico; - Paleoalveo dell'Arno.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 127/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vicopisano (PI) - Via dei Mezzi/Via Giovanni Paolo II n. 17/19, edificio A3, interno A7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 975, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 18, Part. 975, Sub. 5, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 975, Qualità Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale	Superficie	202,72 mq
Stato conservativo:	All'accesso avvenuto in data 10 gennaio 2024 in presenza della Sig. ra CECCOTTI Cinzia e del Custode Giudiziario, il fabbricato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano nel Foglio n. 18, Particella n. 975, e nello specifico le consistenze immobiliari in esecuzione rappresentate dai Subalterni n. 5 e 6, risultano in ottimo stato conservativo, senza evidenza di particolari criticità strutturali e/o manutentive. Fanno eccezione alcune macchie localizzate dovute probabilmente ad umidità di risalita presenti alla base dei muri perimetrali, la presenza di una infiltrazione che dalla terrazza posta al piano primo si manifesta sul solaio del garage e alcune macchie sulle intersezioni delle pareti scaturite probabilmente da ponti termici.		
Descrizione:	Piena ed esclusiva proprietà di alloggio per civile abitazione costituente un fabbricato di maggior consistenza realizzato all'interno di un complesso edilizio sito in Vicopisano (PI). Il fabbricato denominato "Edificio A3", che si trova al centro del suddetto complesso, è raggiungibile percorrendo la pubblica Via dei Mezzi, tramite le aree di uso pubblico dette Piazza S. Chiara e Via Giovanni Paolo II, e vi si accede dal civico n. 17/19 di Via dei Mezzi/Via Giovanni Paolo II. Le consistenze oggetto del presente elaborato peritale denominato "Alloggio A7", si compongono come di seguito descritto: - resede esclusivo articolato su tre lati del fabbricato che rappresenta l'ingresso indipendente all'appartamento, con la presenza di un porticato realizzato in corrispondenza dell'ingresso sul prospetto frontale prospiciente Via dei Mezzi/Via Giovanni Paolo II e uno sul prospetto tergale prospiciente Piazza Santa Chiara; - piano terra: piccola cantina con accesso esterno, originariamente concepita quale garage dell'appartamento, ora ridimensionata ad uso ripostiglio/lavanderia; ampio spazio "open space" costituente l'ingresso, soggiorno pranzo e cottura, bagno e antibagno realizzato sotto scala oltre scala di collegamento verticale con il piano primo; - piano primo: disimpegno sul vano scala, due camere matrimoniali, una camerata con terrazzo prospiciente Via dei Mezzi/Via Giovanni Paolo II e un bagno; - Piano sottotetto: l'immobile è dotato di un sottotetto sviluppato per l'intera superficie dell'appartamento, per il quale è stato previsto da progetto un varco dal vano scala. Allo stato di fatto detto collegamento non è strutturato ed è presente una botola passo d'uomo, non accessibile alla data del sopralluogo. L'area dove insiste il fabbricato è asservita dai seguenti servizi: - parcheggio ad uso pubblico sulla antistante Piazza San Francesco; - Distretto Sanitario di Vicopisano Azienda USL Toscana Nord Ovest su via dei Mezzi angolo Via Giovanni Paolo II; - Fermata autobus Linea 141 su Via Armando Diaz; - a circa 2,00 Km. dal centro abitato di Vicopisano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	All'accesso del 10 gennaio 2024, l'immobile risulta in uso agli esecutati Sig. _____ e Sig. _____		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 29/09/2006
Reg. gen. 21460 - Reg. part. 4638
Quota: 1/1
Importo: € 13.000.000,00
A favore di BANCA TOSCANA S.p.A.
Contro MONTECALVOLI SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA DI ABITAZIONE A.R.L.
Capitale: € 650.000,00
Percentuale interessi: 4,25 %
Rogante: Dr. Notaio ##FORZIATI Piacentino## con sede in ##Cascina (PI)##
Data: 28/09/2006
N° repertorio: 15824
N° raccolta: 7653
Note: Trattasi dell'ipoteca accesa dalla MONTECALVOLI - SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA DI ABITAZIONE A.R.L. sui terreni oggetto di lottizzazione di seguito elencati: - Catasto Terreni del Comune di Vicopisano (PI), Foglio n. 18, Particella n. 816; - Catasto Terreni del Comune di Vicopisano (PI), Foglio n. 18, Particella n. 817; - Catasto Terreni del Comune di Vicopisano (PI), Foglio n. 18, Particella n. 818; - Catasto Terreni del Comune di Vicopisano (PI), Foglio n. 18, Particella n. 819; - Catasto Terreni del Comune di Vicopisano (PI), Foglio n. 18, Particella n. 820; - Catasto Terreni del Comune di Vicopisano (PI), Foglio n. 18, Particella n. 229; - Catasto Terreni del Comune di Vicopisano (PI), Foglio n. 18, Particella n. 234; Durata dell'ipoteca anni 10
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pisa il 27/06/2014
Reg. gen. 9630 - Reg. part. 1425
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.000,00
Percentuale interessi: 4,016 %
Rogante: Notaio Dr. ##CALDERONI Claudio## con sede in ##Pisa (PI)##
Data: 26/06/2014
N° repertorio: 9161
N° raccolta: 5175
Note: Si specifica quanto segue: -l'ipoteca risulta a carico dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano (PI) nel Foglio n. 18, Particella n. 975, Subalterno 5-6; - La durata dell'ipoteca è di anni 20; - La Banca Toscana S.p.A. è stata incorporata nel 2009 dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A..

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 04/07/2023
Reg. gen. 13120 - Reg. part. 9677
Quota: 1/1



A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Si specifica quanto segue: - il pignoramento risulta a carico dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano (PI) nel Foglio n. 18, Particella n. 975, Subalterno 5-6; - è concessionaria del credito di BANCA MPS S.p.A..

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Pisa il 19/02/2013

Reg. gen. 2665 - Reg. part. 425

Quota: 1/1

A favore di BANCA TOSCANA S.p.A.

Contro MONTECALVOLI SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA DI ABITAZIONE A.R.L.

Note: Con il presente atto viene frazionata l'ipoteca volontaria Iscritta a Pisa in data 29/09/2006 al Registro generale n. 21460, Registro Particolare n. 4638. Nello specifico l'ipoteca a carico dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano (PI) nel Foglio n. 18, Particella n. 975, Subalterno 5-6 risulta come segue:

- Importo ipoteca: € 350000,00;

- Importo capitale: € 175000,00;

