

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Chiappalone Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2024 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*

*Codice fiscale:* \*\*\*

*Partita IVA:* \*\*\*

*Piazza \*\*\*, 3 \*\*\* - \*\*\*  
(\*\*)*

contro

\*\*\* \*\*

*Codice fiscale:* \*\*\*

*Via \*\**

*56029 - Santa Croce sull'Arno (PI)*



## 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.....	5
Dati Catastali.....	7
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 .....	13
Normativa urbanistica .....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali .....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 92/2024 del R.G.E.....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22

## INCARICO

---

All'udienza del 10/10/2024, il sottoscritto Geom. Chiappalone Marco, con studio in \*\*\* - \*\*\*), email \*\*\*\*\*, PEC marco.chiappalone@geopec.it, Tel. \*\*\*, Fax \*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Risorgimento n. 2, interno 5, piano 2° (Coord. Geografiche: N 43°42'45,576" - E 10°47'2,363")

## DESCRIZIONE

---

Le consistenze immobiliari oggetto della presente procedura sono parte integrante di un più ampio fabbricato condominiale di vecchia costruzione sito nel Comune di Santa Croce sull'Arno, articolato su tre piani fuori terra e composto da complessive sei unità abitative.

Nello specifico l'appartamento in esecuzione, ubicato al piano secondo, terzo da terra, è composto da ingresso, cucina con balcone, salotto, disimpegno zona notte, due camere, servizio igienico oltre ripostiglio con finestra. Si accede all'appartamento dal civico 2 di via del Risorgimento, attraverso un resede ad uso condominiale, raggiungibile tramite vialetto e scala condominiale.

Nel raggio di 200 metri dall'immobile sono presenti i seguenti servizi:

- giardino pubblico su Via Carlo Pisacane, angolo Via Luigi Settembrini;
- ampio parcheggio Pubblico su Via dei Mille;
- parcheggio su Via Roma;
- Scuola secondaria "C. Banti";
- campo sportivo "Silvano Buti";
- supermercato per la grande distribuzione su Via Provinciale Francesca Nord;
- attività varie di ristorazione;
- attività commerciali di vario genere;
- fermata autobus linea 250, 290, 291, 877, 879, 880.

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

Premesso che contestualmente all'affidamento dell'incarico allo scrivente di "Consulente Tecnico d'Ufficio", il Giudice dell'Esecuzione ha nominato quale Custode ed Amministratore dei beni l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.r.l., le operazioni peritali sono state adempiute a fronte delle seguenti formalità:

14 ottobre 2024 - Trasmissione al "Custode ed Amministratore dei Beni" della documentazione propedeutica all'individuazione dell'immobile e conseguentemente necessaria allo svolgimento delle operazioni peritali, avvenuta mezzo Posta Elettronica Certificata.

15 ottobre 2024 - Formalizzazione inizio delle operazioni peritali a mezzo di comunicazione trasmessa a:

- \*\*\* rappresentata e difesa dall'Avv. \*\*\* \*\*\* domiciliato per la procedura presso lo Studio Legale \*\*\* in Pisa (PI), Piazza Cairoli n. 12, recapitata a mezzo Posta

Elettronica Certificata all'indirizzo \*\*\*\*\*@pec.studiolegale\*\*\*.it;

- ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.r.l. domiciliato in Pisa (PI), Via del Brennero n. 81, recapitata a mezzo Posta Elettronica Certificata all'indirizzo ivgpisa@pec.it;

- Sig. \*\*\* \*\*\* residente in Santa Croce sull'Arno (PI), Via \*\*\* n. 2, recapitata a mezzo Posta Raccomandata A/R n. 15000811537-3.

10 dicembre 2024 - Accesso all'immobile combinato dal Custode ed Amministratore dei beni previo accordo con il CTU.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Risorgimento n. 2, interno 5, piano 2°

## 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 1/1) Codice fiscale: \*\*\*  
Via del Risorgimento, 2  
56029 - Santa Croce sull'Arno (PI)

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

- \*\*\* \*\*\* (Proprietà 1/1) Regime

patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale dell'esecutato di "separazione legale dei beni" è stato desunto dall'atto di Compravendita per mezzo del quale lo stesso è entrato nel possesso dei beni, di cui si riportano gli estremi:

- Notaio: Dr. RUTA Leonardo;

- Stipula: 06/12/2018;

- Repertorio n. 140.409;

- Raccolta n. 39.185;

- Trascrizione: 14/12/2018;

- Registro generale n. 22766;

- Registro particolare n. 15310.

## CONFINI

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, posta al piano secondo, terzo da terra di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, confina come segue:

PIANO SECONDO:

- Corpo vano scala condominiale:

- Proprietà ESPOSITO \*\*\*rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno nel Foglio n. 18, Particella n. 927, Subalterno n. 6;

PIANO PRIMO

- Proprietà \*\*\* rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno nel Foglio n. 18, Particella n. 927, Subalterno n. 3;

Il fabbricato condominiale su cui insiste l'unità immobiliare intestata all'esecutato, e la sua area di pertinenza, confinano a:

NORD/OVES: Via del Risorgimento;

SUD/OVEST: Via Carlo Pisacane;

SUD/EST: parco pubblico di proprietà del Comune di Santa Croce sull'Arno, rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Santa Croce sull'Arno nel Foglio n. 18, Particella n. 913 che si articola tra Via Carlo Pisacane e Via Luigi Settembrini;

salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,91 mq	92,67 mq	0,90	83,40 mq	2,98 m	Secondo
Balcone scoperto	2,42 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>84,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>84,15 mq</b>		

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 <b>*/*/1987</b> al <b>01/01/1992</b>	<b>##DEMANIO DELLO STATO RAMO LAVORI PUBBLICI##</b> relativo al diritto di proprietà per la quota di 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 927, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,0 vani Superficie catastale 0 mq Rendita € 0,36 Piano 1
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>01/01/1994</b>	<b>##DEMANIO DELLO STATO RAMO LAVORI PUBBLICI##</b> relativo al diritto di proprietà per la quota di 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 927, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,0 vani Rendita € 516,00 Piano 1
Dal <b>01/01/1994</b> al <b>18/12/2003</b>	<b>##DEMANIO DELLO STATO RAMO LAVORI PUBBLICI##</b> relativo al diritto di proprietà per la quota di 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 927, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,0 vani Rendita € 413,17 Piano 1
Dal <b>18/12/2003</b> al <b>24/12/2004</b>	<b>##A.T.E.R. PISA##</b> Codice Fiscale <b>##00124430505,</b> relativo al diritto di proprietà per la quota di 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 927, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,0 vani Rendita € 413,17 Piano 1
Dal <b>24/12/2004</b> al <b>09/11/2015</b>	<b>##*** **##</b> nata il <b>*/1924</b> a Santa Croce sull'Arno (PI), Codice Fiscale <b>##13/07##</b> , relativo al diritto di proprietà per la quota di 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 927, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,0 vani Rendita € 413,17 Piano 1
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>05/10/2016</b>	<b>##*** **##</b> nata il <b>*/1924</b> a Santa Croce sull'Arno (PI), Codice Fiscale <b>##***##</b> , relativo al diritto di proprietà per la quota di 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 927, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,0 vani Superficie catastale 93 mq Rendita € 413,17 Piano 1
Dal <b>05/10/2016</b> al <b>06/12/2018</b>	<b>##*** **##</b> nata il <b>*/1950</b> a Santa Croce sull'Arno (PI), Codice Fiscale <b>##***##</b> , relativo al diritto di proprietà per la quota di 1/3; <b>##*** **##</b> nato il <b>*/1955</b> a Santa Croce sull'Arno (PI), Codice Fiscale <b>##***##</b> , relativo al diritto di proprietà per la quota di 1/3; <b>##*** **##</b> nata il <b>*/1945</b> a Santa Croce sull'Arno (PI), Codice Fiscale <b>##***##</b> , relativo al diritto di proprietà per la quota di 1/3;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 927, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,0 vani Superficie catastale 93 mq Rendita € 413,17 Piano 1
Dal <b>06/12/2018</b> al <b>11/10/2024</b>	<b>##*** **##</b> nato il <b>*/1988</b> in <b>*** (EE)</b> , Codice Fiscale <b>##***##</b> , relativo al diritto di proprietà per la quota di 1/1;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 927, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,0 vani Superficie catastale 93 mq Rendita € 413,17 Piano 1

Dalle visure allegate al presente elaborato peritale si può riscontrare che il titolare dell'immobile in esecuzione Sig. \*\*\* è corrispondente sia con gli atti di provenienza che con gli estremi formalizzati nel verbale di pignoramento.

Premesso quanto sopra preciso quanto segue:

- la data del 11/10/2024 è riferita all'ultima ispezione effettuata c/ la \*\*\* dati dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pisa - Territorio Servizi Catastali;

- la visura "Storica per immobile" effettuata in data 11/10/2024 relativa all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno, Provincia di Pisa (I177), nel Foglio n. 18, Particella n. 927, Subalterno n. 5, da evidenza delle seguenti formalità:

\* IMPIANTO MECCANOGRAFICO del \*\*\*/1987;

\* VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992;

\* VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1994;

\* SUPERFICIE DI IMPIANTO pubblicata il 09/11/2015 (dati relativi alla planimetria del 16/03/1968, prot. n. 000000325).

## 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	927	5		A2	2	5,0 vani	93 mq	413,17 €	2	

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	927				Ente Urbano		00 02 00 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.

Compatibilmente con il grado di precisione della rappresentazione grafica di una planimetria catastale in scala 1: 200 presentata in data 16/03/1968, non si ravvedono particolari difformità.

Premesso quanto sopra, sulla base di quanto visionato e rilevato nel corso delle operazioni peritali svoltesi in data 10 dicembre 2024, sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

N.B.

L'indicazione dei dati catastali nella sezione "Catasto Terreni", nel caso specifico, non costituiscono ulteriori consistenze oggetto di trasferimento, ma esclusivamente un atto di verifica per appurare che le consistenze censite al Catasto Fabbricati dei beni oggetto di incarico siano state classificate al Catasto Terreni come "Ente Urbano".

Tale dicitura indica che il terreno è stato oggetto del tipo mappale, ovvero di un aggiornamento riguardante il catasto terreni. Si tratta di un atto di natura prettamente tecnica, eseguita tramite pratica Pregeo, che consiste nell'inserimento in cartografia catastale di nuovi fabbricati edificati, che saranno successivamente accatastati al catasto fabbricati.

Tale accatastamento al Catasto Fabbricati può avvenire con il medesimo identificativo o con un mappale differente, ma correlato, specificato comunque nella visura del mappale al terreni.

Il mappale in qualità di "Ente Urbano", risulterà quindi al terreni senza indicazione dei dati di classamento e privo di intestazione, in quanto le modifiche ricevute sono tali da non essere più utilizzabile per fini agricoli, ma per finalità appunto "urbane", come attività commerciali, residenziali, industriali etc..

Effettuando quindi visura catastale al Catasto Fabbricati sarà quindi possibile ottenere lo specifico dell'unità con i dati di classamento e rendita relativi all'immobile.

E' importante non confondere "ente urbano" con "area urbana" (categoria F/1), censita esclusivamente al fabbricati. Tale area, intestabile e volturabile, rappresenta la pertinenza scoperta di un fabbricato o di un eventuale lotto.

## STATO CONSERVATIVO

---

All'accesso avvenuto in presenza del Custode Giudiziario in data 10 dicembre 2024, il fabbricato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno nel Foglio n. 18, Particella n. 927, nel complesso risulta in buono stato conservativo, senza evidenza di particolari criticità strutturali e/o manutentive.

Analogo stato non si ravvede per l'unità immobiliare in esecuzione distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno nel Foglio n. 18, Particella n. 927, Subalterno n. 5, che desta in mediocre stato conservativo. Detta valutazione scaturisce dalle seguenti valutazioni:

- Impianto termico non attivo, privo di certificazioni e parzialmente modificato per probabili perdite sulla distribuzione sotto-traccia;
- Impianto idrico non attivo, privo di certificazioni e parzialmente dismesso;
- Impianto elettrico privo di certificazioni, oggetto di modifiche, con distribuzione e punti presa fatiscenti e non rispondenti alle normative vigenti;
- Servizio igienico parzialmente dismesso, con assenza di alcuni sanitari;
- Presenza di muffe all'interno degli ambienti;

Varie ed eventuali

## PARTI COMUNI

---

Le consistenze oggetto della presente procedura fanno parte di un più ampio fabbricato ad uso abitativo. 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.

Premesso quanto sopra, su indicazione dell'esecutato, le spese di carattere condominiale che ricadono sulle consistenze in esecuzione sono costituite esclusivamente dalla luce del vano scala e dalla manutenzione dell'area a verde del resede.

Non ricorrendo gli obblighi di cui all'art. 1129 del c.c., che impone la nomina dell'amministratore quando i condomini sono più di otto, le spese comuni vengono gestite e ripartite dagli stessi condomini.

Per i motivi sopra esposti, non è stato possibile appurare se vi siano spese e/o contributi condominiali da saldare a carico dell'esecutato.

## 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 10/12/2024, sono state rilevate le seguenti caratteristiche costruttive:

Fondazioni:

- nr;

Esposizione:

- l'unità immobiliare articolata al secondo piano, terzo da terra di un fabbricato condominiale, sviluppandosi su una estremità dello stesso risulta esposta su tre lati e precisamente a Nord, Est e Sud;

Altezza interna utile:

- Piano secondo: 2,98 ml.;

Strutture verticali:

- nr. Per la conformazione e epoca di realizzazione del fabbricato si presume che l'orditura portante sia realizzata in c.a. con tamponature in laterizio. Non si ravvedono quadri lesivi;

Solai:

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

- il solaio di copertura dell'appartamento che corrisponde al sottotetto condominiale presenta segni di muffe e condense;

- il sottotetto non è risultato accessibile alla data del sopralluogo;

Copertura:

- realizzata a capanna, con aggetto in laterizio in buono stato conservativo.

#### Manto di copertura:

- realizzato in elementi di cotto sovrapposti tipologia marsigliese. Non è stato possibile appurare se vi sia una impermeabilizzazione sotto tegola e/o interposta coibentazione;

#### Pareti esterne ed interne:

- realizzate in muratura con finitura ad intonaco civile su ambo i lati. Non si ravvedono quadri lesivi;

#### Pavimentazione interna:

- le pavimentazioni riscontrate all'interno dell'appartamento sono realizzate in mattonelle di graniglia omogenee per forma e orditura. Le caratteristiche dei materiali sono riconducibili al periodo in cui è stato realizzato il fabbricato. Non si ravvedono criticità conservative;

#### Infissi:

\* Interni: realizzati ad anta battente in legno tamburato. Le porta della zona giorno (disimpegno, soggiorno e cucina) sono realizzate in legno e vetro.

\* Esterni: il portoncino di ingresso all'appartamento è realizzato in legno con finitura dogata sull'esterno. I serramenti sono costituiti da finestre in legno con vetro camera. Il sistema oscurante è realizzato con avvolgibili in PVC il cui sistema di riavvolgimento si trova all'interno di un cassonetto in legno sulla parte superiore dell'infisso.

Tutti i componenti sopra descritti non presentano particolari criticità conservative benché necessitano di una manutenzione quanto meno conservativa;

Scale: l'unità immobiliare essendo posta al piano terzo, secondo da terra, è accessibile da scala condominiale di buona ampiezza, realizzata in muratura con rivestimento lapideo e parapetto in tubolare di ferro. L'accesso alla soffitta condominiale avviene con scala retrattile su botola posta sul vano scala;

#### Impianti:

\* Fognario: l'immobile si presume sia allacciato alla fognatura comunale;

\* Elettrico: realizzato prevalentemente con tubazioni sottotraccia a 220 V con quadretto elettrico a valle del contatore composto da un interruttore magnetotermico da 10 A, un interruttore magnetotermico da 16 A e un differenziale puro 2x 25 A 0,03, il tutto posizionato in una nicchia posta all'interno dell'appartamento in corrispondenza dell'ingresso.

L'impianto elettrico è privo di qualsiasi dichiarazione di conformità e complessivamente fatiscente;

\* Idrico: realizzato con tubazioni sottotraccia. Alla data dell'accesso, l'appartamento non risulta allacciato alla rete idrica. Da precisare che in seguito a recenti modifiche apportate al condominio, la fornitura idrica non è più condominiale. Il punto di fornitura dell'adduzione idrica, per ogni unità immobiliare si trova in apposita nicchia sul corrispondente pianerottolo del vano scala;

\* Termico: la produzione di acqua calda per uso sanitario e termico avviene da caldaia murale alimentata a gas di rete installata all'interno della cucina. La distribuzione del fluido termico(acqua) avviene tramite tubazioni in parte sottotraccia e la propagazione del calore mediante piastre radianti in ghisa. La caldaia attualmente non è alimentata e risulta in pessimo stato conservativo;

\* Climatizzazione: è presente nel vano cucina l'unità interna di un climatizzatore palesemente in disuso;

\* Altri impianti: l'immobile è dotato di impianto citofonino condominiale;

Terreno: il fabbricato è dotato di aree esterne di pertinenza condominiale;

Posto auto: non sono presenti posti auto esclusivi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

All'accesso effettuato in presenza del Custode in data 10 dicembre 2024, l'immobile risulta in uso al nucleo familiare del debitore composto dall'esecutato, dalla coniuge e quattro figli minorenni.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/2003 al 24/12/2004	A FAVORE ##AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (A.T.E.R.)## con sede in Pisa (PI), Codice Fiscale ##00124430505##, relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà; CONTRO ##MINISTERO ECONOMIA E FINANZE DEMANIO DELLO STATO## con sede a Roma (RM), Codice Fiscale ##80207790587##, relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà; Codice Fiscale/P.IVA: ##00124430505##	<b>Cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Agenzia del Demanio - Filiale di Livorno (LI)	18/12/2003	71	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	22/04/2004	8142	5043
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/12/2004 al 19/01/2017	A FAVORE ##***## nata a Santa Croce sull'Arno (PI) il ***/1924, Codice Fiscale ##***##, relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà; CONTRO ##AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (A.T.E.R.)## con sede in Pisa (PI), Codice Fiscale ##00124430505##, relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà; Codice Fiscale/P.IVA: ##MNCSLN24L53I17	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dr. ##CACSETTA Angelo## con sede in Pisa	24/12/2004	60450	14782
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	04/01/2005	120	54
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	A FAVORE ##***## nata a Santa Croce	<b>Certificato di denunciata successione</b>			

Dal <b>19/01/2017</b> al <b>06/12/2018</b>	sull'Arno (PI) il ***/1945, Codice Fiscale #####, relativamente alla quota di 1/3 del diritto di proprietà; ##### ***## nato a Santa Croce sull'Arno (PI) il ***/1955, Codice Fiscale #####, relativamente alla quota di 1/3 del diritto di proprietà; ##### ***## nata a Santa Croce sull'Arno (PI) il ***/1950, Codice Fiscale #####, relativamente alla quota di 1/3 del diritto di proprietà; CONTRO ##### nata a Santa Croce sull'Arno (PI) il ***/1924, Codice Fiscale #####, relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà; Codice Fiscale/P.IVA: #####	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Pontedera	19/01/2017	55	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare	21/02/2017	2927	1924
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal <b>06/12/2018</b>	A FAVORE ##### ***## nato a ** (EE) il ***/1988, Codice Fiscale #####, relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà; CONTRO ##### ***## nata a Santa Croce sull'Arno (PI) il ***/1945, Codice Fiscale #####, relativamente alla quota di 1/3 del diritto di proprietà; ##### ***## nato a Santa Croce sull'Arno (PI) il ***/1955, Codice Fiscale #####, relativamente alla quota di 1/3 del diritto di proprietà; ##### ***## nata a Santa Croce sull'Arno (PI) il ***/1950, Codice Fiscale #####, relativamente alla quota di 1/3 del diritto di proprietà; Codice Fiscale/P.IVA: #####	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dr. ##RUTA Leonardo## con sede in Fucecchio (FI)	06/12/2018	140409	39185
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	14/12/2018	22766	15310
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal <b>06/12/2018</b> al <b>06/12/2018</b>	A FAVORE ##### ***## nata a Santa Croce sull'Arno (PI) il ***/1945, Codice Fiscale #####, relativamente alla quota di 1/3 del diritto di proprietà; ##### ***## nato a Santa Croce sull'Arno (PI) il ***/1955, Codice Fiscale	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dr. ##RUTA Leonardo## con sede in Fucecchio (FI)	06/12/2018	140409	39185
<b>Trascrizione</b>					

#####, relativamente alla quota di 1/3 del diritto di proprietà; ##### ### nata a Santa Croce sull'Arno (PI) il ***/1950, Codice Fiscale #####, relativamente alla quota di 1/3 del diritto di proprietà; CONTRO ##### nata a Santa Croce sull'Arno (PI) il ***/1924, Codice Fiscale #####, relativamente alla quota di 1/1 del diritto di proprietà; Codice Fiscale/P.IVA: #####	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	14/12/2018	22767	15311
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Pisa aggiornate al 11/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 14/12/2018  
Reg. gen. 22769 - Reg. part. 4113  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*  
Contro \*\*\* Formalità a carico  
della procedura Capitale: €  
90.000,00  
Percentuale interessi: 4,47 %  
Rogante: Notaio Dr. ##RUTA Leonardo##  
Data: 06/12/2018  
N° repertorio: 140410  
N° raccolta: 39186

## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 28/05/2024  
Reg. gen. 10399 - Reg. part. 7562  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*  
Contro \*\*\* Formalità a carico  
della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Dalla consultazione della cartografia del Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno, l'immobile è inquadrato nel Sistema Funzionale "Aree residenziali e dei servizi correlati" ambito di Qualificazione "Q1".

Le "Norme di Attuazione" del Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno, all'art. 15.2.1 "Ambiti urbani di qualificazione saturi (Q1)", prevede quanto segue:

Sono ammessi, oltre gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche interventi di demolizione e successiva ricostruzione, senza incremento di SUL né di superficie coperta e nell'eventuale rispetto di ulteriori parametri e prescrizioni locali, in particolare a tutela di elementi di qualità presenti.

Con esclusione degli edifici di interesse storico di cui all'Appendice 1, è consentito l'ampliamento fino al 10% del volume esistente, mediante sopraelevazione o addizione laterale, qualora l'integrazione si configuri organica al fabbricato esistente in termini tipologici e architettonici. Tali aggiunte devono comunque rispettare i seguenti parametri:

- H = non superiore a quella massima degli edifici circostanti ovvero, in mancanza, non superiore a 10,00 ml.;
- DC = 5,00 ml., o in aderenza ad edifici esistenti;
- DS = 5,00 ml., salvo rispetto dell'allineamento obbligatorio esistente;
- DF = 10,00 ml.;
- df = 6,00 ml.;
- dp = 10,00 ml.

E' consentita la ristrutturazione dei manufatti accessori legittimi fino alla demolizione e ricostruzione con spostamento dei volumi e variazione della destinazione d'uso per funzioni abitative qualora accorpati all'edificio principale. E' pure ammessa, anche in deroga al limite del rapporto di copertura, la realizzazione di spazi chiusi da destinare a garages per il raggiungimento dello standard di legge di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

Le attività commerciali legate alla distribuzione al minuto nel settore non alimentare sono consentite fino a 1.500 mq. di superficie di vendita.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile su cui insiste l'unità immobiliare in esecuzione è un fabbricato per residenza di tipo popolare realizzato presumibilmente tra il 1964/1965.

Il dato di cui sopra è approssimativo in quanto nonostante la collaborazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce sull'Arno e ben 3 accessi effettuati, non è stato possibile individuare alcuna documentazione che autorizzi la realizzazione del fabbricato.

La ricerca è stata effettuata sia sulla \*\*\*dati informatizzata per le pratiche più recenti che manualmente sui registri del Comune di Santa Croce sull'Arno a partire dall'anno 1953 ad oggi, impostando la stessa sia per indirizzo che per i seguenti soggetti giuridici:

- Ministero Economia e Finanza Demanio dello Stato per il periodo fino al 18/12/2003;
- Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale (A.T.E.R.) per il periodo fino al 18/12/2003;
- \*\*\* \*\*\* per il periodo dal 24/12/2004 al 19/01/2017;
- \*\*\* \*\*\*, \*\*\* e \*\*\* per il periodo dal 19/01/2017 al 14/12/2018;
- \*\*\* \*\*\* per il periodo dal 14/12/2018 ad oggi.

L'assenza di un dato certo, come specificato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Geom. Massimo Barsotti, non consente all'ufficio medesimo di rilasciare una dichiarazione di irreperibilità del documento.

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

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

In assenza di una documentazione certa che autorizzi la realizzazione del fabbricato e relativo elaborato grafico, l'unico termine di raffronto è costituito dalla planimetria catastale depositata in data 16/03/1968.

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

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Negli atti antecedenti la data del pignoramento sono stati estrapolati i seguenti documenti:

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO del 24/12/2004

Notaio Dr. CACETTA Angelo

Repertorio n. 60450 - Raccolta n. 14782

Nota di Trascrizione del 04/01/2005

Registro generale n. 121 - Registro particolare n. 55

A Favore: A.T.E.R. Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale

Contro: \*\*\* \*\*

Oggetto: l'acquirente dell'immobile è vincolato per la durata di anni 10 a non poter alienare, nemmeno

parzialmente l'immobile ne potrà modificare la destinazione d'uso.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Risorgimento n. 2, interno 5, piano 2°

Le consistenze immobiliari oggetto della presente procedura sono parte integrante di un più ampio fabbricato condominiale di vecchia costruzione sito nel Comune di Santa Croce sull'Arno, articolato su tre piani fuori terra e composto da complessive sei unità abitative. Nello specifico l'appartamento in esecuzione, ubicato al piano secondo, terzo da terra, è composto da ingresso, cucina con balcone, salotto, disimpegno zona notte, due camere, servizio igienico oltre ripostiglio con finestra. Si accede all'appartamento dal civico 2 di via del Risorgimento, attraverso un resede ad uso condominiale, raggiungibile tramite vialetto e scala condominiale. Nel raggio di 200 metri dall'immobile sono presenti i seguenti servizi: - giardino pubblico su Via Carlo Pisacane, angolo Via Luigi Settembrini; - ampio parcheggio Pubblico su Via dei Mille; - parcheggio su Via Roma; - Scuola secondaria "C. Banti"; - campo sportivo "Silvano Buti"; - supermercato per la grande distribuzione su Via Provinciale Francesca Nord; - attività varie di ristorazione; - attività commerciali di vario genere; - fermata autobus linea 250, 290, 291, 877, 879, 880.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 927, Sub. 5, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 927, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 54.697,50

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: Santa Croce sull'Arno (PI);
- Fascia/Zona: Centrale/Capoluogo e Z.I.A.;
- Codice di zona: B1;
- Destinazione: Residenziale;
- Tipologia: abitazioni civili.

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

- \*\*\*dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate (1°sem. 2024);
- 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.

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Risorgimento n. 2, interno 5, piano 2°	84,15 mq	650,00 €/mq	€ 54.697,50	100,00%	€ 54.697,50
				Valore di stima:	€ 54.697,50

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 27/12/2024

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

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Elenco sintetico delle formalità a carico di ##\*\*\* \*\*\*(EE) il \*\*\*/1988 (Aggiornamento al 11/10/2024)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Elenco sintetico delle formalità a carico dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno nel Foglio n. 18, Particella n. 927, Subalterno n. 5 (Aggiornamento al 11/10/2024)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione del 22/04/2004, Registro generale n. 8142, Registro particolare n. 5043 - Cessione di diritti reali a titolo gratuito a favore di ##A.T.E.R. di Pisa## contro ##Ministero Economia e Finanze Demanio dello Stato##

- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione del 04/01/2005, Registro generale n. 120, Registro particolare n. 54 - Compravendita a favore di ##\*\*\* \*\*## contro ##Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale (A.T.E.R. di Pisa)##
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione del 04/01/2005, Registro generale n. 121, Registro particolare n. 55 - Costituzione di vincolo a favore di ##Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale (A.T.E.R. di Pisa)## contro ##\*\*\* \*\*##
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione del 21/02/2017, Registro generale n. 2927, Registro particolare n. 1924 - Certificato di denunciata successione a favore di ##\*\*\* \*\* , \*\*\* \*\* e \*\*\* \*\*## contro ##\*\*\* \*\*##
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione del 14/12/2018, Registro generale n. 22767, Registro particolare n. 15311 - Accettazione tacita di eredità a favore di ##\*\*\* \*\* , \*\*\* \*\* e \*\*\* \*\*## contro ##\*\*\* \*\*##
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione del 14/12/2018, Registro generale n. 22766, Registro particolare n. 15310 - Compravendita a favore di ##\*\*\* \*\*## contro ##\*\*\* \*\* , \*\*\* \*\* e \*\*\* \*\*##
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Titolo del 06/12/2018, Repertorio n.140.409, Rccolta n. 39.185 - Compravendita a favore di ##\*\*\* \*\*## contro ##\*\*\* \*\* , \*\*\* \*\* e \*\*\* \*\*##
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - Nota di Iscrizione del 14/12/2018, Registro generale n. 22769, Registro particolare n. 4113 - Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ##\*\*\*Monte dei Paschi di \*\*\*## contro ##\*\*\* \*\*##
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione del 28/05/2024, Registro generale n. 10399, Registro particolare n. 7562 - Verbale di pignoramento immobili a favore di ##\*\*\*Monte dei Paschi di \*\*\*## contro ##\*\*\* \*\*##
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visura attuale per soggetto a carico di ##\*\*\* \*\*## nato in \*\*\* (EE) il \*\*\*/1988 (Aggiornamento al 11/10/2024)
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Visura storica per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno nel Foglio n. 18, Particella n. 927, Subalterno n. 5 (Aggiornamento al 11/10/2024)
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Elenco immobili fabbricati - Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno nel Foglio n. 18, Particella n. 927 (Aggiornamento al 11/10/2024)
- ✓ N° 15 Planimetrie catastali - Planimetria immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno nel Foglio n. 18, Particella n. 927, Subalterno n. 5 (Aggiornamento al 16/03/1968)
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - Dati di impianto relativi all'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno nel Foglio n. 18, Particella n. 927, Subalterno n. 5
- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - Visura storica per l'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Santa Croce sull'Arno nel Foglio n. 18, Particella n. 927 (Aggiornamento al 12/10/2024)
- ✓ N° 18 Estratti di mappa - Estratto di mappa per l'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di Santa Croce sull'Arno nel Foglio n. 18, Particella n. 927 (Aggiornamento al 11/10/2024)
- ✓ N° 19 Concessione edilizia - Regolamento Urbanistico Comune di Santa Croce sull'Arno - Norme di Attuazione

- ✓ N° 20 Concessione edilizia - Regolamento Urbanistico Comune di Santa Croce sull'Arno - Tavola 3
- ✓ N° 21 Altri allegati - Comunicazione PEC del 14/10/2024 per mezzo della quale si trasmettono gli estremi dei beni in esecuzione al Custode Giudiziario
- ✓ N° 22 Altri allegati - Comunicazione PEC e raccomandata A/R del 15/10/2024 per mezzo della quale si formalizza l'inizio delle operazioni peritali alle parti costituite
- ✓ N° 23 Altri allegati - Verbale operazioni peritali relativo all'accesso del 10/12/2024
- ✓ N° 24 Altri allegati - Rilievo dimensionale immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno nel Foglio n. 18, Particella n. 927, Subalterno n. 5 (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 25 Foto - Rilievo fotografico fabbricato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno nel Foglio n. 18, Particella n. 927 (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 26 Foto - Rilievo fotografico immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno nel Foglio n. 18, Particella n. 927, Subalterno n. 5 (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 27 Google maps - Localizzazione fabbricato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno nel Foglio n. 18, Particella n. 927
- ✓ N° 28 Altri allegati - Invio elaborato peritale alle parti costituite.

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Risorgimento n. 2, interno 5, piano 2°

Le consistenze immobiliari oggetto della presente procedura sono parte integrante di un più ampio fabbricato condominiale di vecchia costruzione sito nel Comune di Santa Croce sull'Arno, articolato su tre piani fuori terra e composto da complessive sei unità abitative. Nello specifico l'appartamento in esecuzione, ubicato al piano secondo, terzo da terra, è composto da ingresso, cucina con balcone, salotto, disimpegno zona notte, due camere, servizio igienico oltre ripostiglio con finestra. Si accede all'appartamento dal civico 2 di via del Risorgimento, attraverso un resede ad uso condominiale, raggiungibile tramite vialetto e scala condominiale. Nel raggio di 200 metri dall'immobile sono presenti i seguenti servizi: - giardino pubblico su Via Carlo Pisacane, angolo Via Luigi Settembrini; - ampio parcheggio Pubblico su Via dei Mille; - parcheggio su Via Roma; - Scuola secondaria "C. Banti"; - campo sportivo "Silvano Buti"; - supermercato per la grande distribuzione su Via Provinciale Francesca Nord; - attività varie di ristorazione; - attività commerciali di vario genere; - fermata autobus linea 250, 290, 291, 877, 879, 880.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 927, Sub. 5, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 927, Qualità Ente Urbano

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

Destinazione urbanistica: Dalla consultazione della cartografia del Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno, l'immobile è inquadrato nel Sistema Funzionale "Aree residenziali e dei servizi correlati" ambito di Qualificazione "Q1". Le "Norme di Attuazione" del Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno, all'art. 15.2.1 "Ambiti urbani di qualificazione saturi (Q1)", prevede quanto segue: Sono ammessi, oltre gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche interventi di demolizione e successiva ricostruzione, senza incremento di SUL né di superficie coperta e nell'eventuale rispetto di ulteriori parametri e prescrizioni locali, in particolare a tutela di elementi di qualità presenti. Con esclusione degli edifici di interesse storico di cui all'Appendice 1, è consentito l'ampliamento fino al 10% del volume esistente, mediante sopraelevazione o addizione laterale, qualora l'integrazione si configuri organica al fabbricato esistente in termini tipologici e architettonici. Tali aggiunte devono comunque rispettare i seguenti parametri: - H = non superiore a quella massima degli edifici circostanti ovvero, in mancanza, non superiore a 10,00 ml.; - DC = 5,00 ml., o in aderenza ad edifici esistenti; - DS = 5,00 ml., salvo rispetto dell'allineamento obbligatorio esistente; - DF = 10,00 ml.; - df = 6,00 ml.; - dp = 10,00 ml. E' consentita la ristrutturazione dei manufatti accessori legittimi fino alla demolizione e ricostruzione con spostamento dei volumi e variazione della destinazione d'uso per funzioni abitative qualora accorpati all'edificio principale. E' pure ammessa, anche in deroga al limite del rapporto di copertura, la realizzazione di spazi chiusi da destinare a garages per il raggiungimento dello standard di legge di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione. Le attività commerciali legate alla distribuzione al minuto nel settore non alimentare sono consentite fino a 1.500 mq. di superficie di vendita.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Risorgimento n. 2, interno 5, piano 2°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 927, Sub. 5, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 927, Qualità Ente Urbano	<b>Superficie</b>	84,15 mq
<b>Stato conservativo:</b>	All'accesso avvenuto in presenza del Custode Giudiziario in data 10 dicembre 2024, il fabbricato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno nel Foglio n. 18, Particella n. 927, nel complesso risulta in buono stato conservativo, senza evidenza di particolari criticità strutturali e/o manutentive. Analogo stato non si ravvede per l'unità immobiliare in esecuzione distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno nel Foglio n. 18, Particella n. 927, Subalterno n. 5, che desta in mediocre stato conservativo. Detta valutazione scaturisce dalle seguenti valutazioni: - Impianto termico non attivo, privo di certificazioni e parzialmente modificato per probabili perdite sulla distribuzione sotto-traccia; - Impianto idrico non attivo, privo di certificazioni e parzialmente dismesso; - Impianto elettrico privo di certificazioni, oggetto di modifiche, con distribuzione e punti presa fatiscenti e non rispondenti alle normative vigenti; - Servizio igienico parzialmente dismesso, con assenza di alcuni sanitari; - Presenza di muffe all'interno degli ambienti; Varie ed eventuali		
<b>Descrizione:</b>	Le consistenze immobiliari oggetto della presente procedura sono parte integrante di un più ampio fabbricato condominiale di vecchia costruzione sito nel Comune di Santa Croce sull'Arno, articolato su tre piani fuori terra e composto da complessive sei unità abitative. Nello specifico l'appartamento in esecuzione, ubicato al piano secondo, terzo da terra, è composto da ingresso, cucina con balcone, salotto, disimpegno zona notte, due camere, servizio igienico oltre ripostiglio con finestra. Si accede all'appartamento dal civico 2 di via del Risorgimento, attraverso un resede ad uso condominiale, raggiungibile tramite vialetto e scala condominiale. Nel raggio di 200 metri dall'immobile sono presenti i seguenti servizi: - giardino pubblico su Via Carlo Pisacane, angolo Via Luigi Settembrini; - ampio parcheggio Pubblico su Via dei Mille; - parcheggio su Via Roma; - Scuola secondaria "C. Banti"; - campo sportivo "Silvano Buti"; - supermercato per la grande distribuzione su Via Provinciale Francesca Nord; - attività varie di ristorazione; - attività commerciali di vario genere; - fermata autobus linea 250, 290, 291, 877, 879, 880.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	All'accesso effettuato in presenza del Custode in data 10 dicembre 2024, l'immobile risulta in uso al nucleo familiare del debitore composto dall'esecutato, dalla coniuge e quattro figli minorenni.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 14/12/2018  
Reg. gen. 22769 - Reg. part. 4113  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*  
Contro \*\*\* \*\*\* Formalità a carico  
della procedura Capitale: €  
90.000,00  
Percentuale interessi: 4,47 %  
Rogante: Notaio Dr. ##RUTA Leonardo##  
Data: 06/12/2018  
N° repertorio: 140410  
N° raccolta: 39186

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pisa il 28/05/2024  
Reg. gen. 10399 - Reg. part. 7562  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*  
Contro \*\*\* \*\*\* Formalità a carico  
della procedura