
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grassulini Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 284/2017 del R.G.E.

promossa da

Banca di Pisa e Fornacette Credito Cooperativo SCPA

Codice fiscale: 00179660501

Partita IVA: 00179660501

Pisa (PI)

Banca di Credito Cooperativo di Fornacette Società Cooperativa per Azioni

contro

[REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Via La Nunziatina n.31

56125 - Pisa (PI)

Nato a [REDACTED]



Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.25.....	18
Stato conservativo.....	19
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.19.....	19
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.19.....	19
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.27.....	19
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.25.....	19
Parti Comuni.....	19
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.19.....	19
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.19.....	19
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.27.....	20
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.25.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.19.....	20
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.19.....	20
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.27.....	20
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.25.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.19.....	21
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.19.....	21
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.27.....	22
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.25.....	22
Stato di occupazione.....	22
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.19.....	22
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.19.....	22
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.27.....	23
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.25.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.19.....	23
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.19.....	24
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.27.....	24
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.25.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	26
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.19.....	26
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.19.....	28
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.27.....	29
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.25.....	31
Normativa urbanistica.....	32
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.19.....	32



Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.19.....	32
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.27.....	32
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.25.....	33
Regolarità edilizia.....	33
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.19.....	33
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.19.....	33
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.27.....	34
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.25.....	34
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.19.....	35
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.19.....	35
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.27.....	35
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.25.....	36
Lotto 2.....	37
Descrizione.....	38
Completezza documentazione ex art. 567.....	38
Titolarità.....	38
Confini.....	38
Consistenza.....	39
Cronistoria Dati Catastali.....	39
Dati Catastali.....	40
Stato conservativo.....	40
Parti Comuni.....	41
Servitù, censo, livello, usi civici.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione.....	41
Provenienze Ventennali.....	41
Formalità pregiudizievoli.....	43
Normativa urbanistica.....	45
Regolarità edilizia.....	45
Lotto 3.....	46
Descrizione.....	47
Completezza documentazione ex art. 567.....	47
Titolarità.....	47
Confini.....	47
Consistenza.....	48
Cronistoria Dati Catastali.....	48
Dati Catastali.....	50



Patti	50
Stato conservativo.....	51
Parti Comuni.....	51
Servitù, censo, livello, usi civici.....	51
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	51
Stato di occupazione	52
Provenienze Ventennali.....	52
Formalità pregiudizievoli.....	53
Normativa urbanistica.....	55
Regolarità edilizia.....	55
Vincoli od oneri condominiali	55
Stima / Formazione lotti	56
Lotto 1	56
Lotto 2	60
Lotto 3	62
Riserve e particolarità da segnalare	64
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 284/2017 del R.G.E.....	67
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 496.161,40	67
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 191.885,37	69
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 164.327,55	69



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.19
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.19
- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.27
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.25

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.19

L'immobile soggetto a procedimento esecutivo consiste in un negozio, posto in più ampio fabbricato, ubicato nel centro storico del Comune di Pisa, in via La Nunziatina n.19 (cfr. All. 8 e 17 foto 1). Il fabbricato in cui si trova il bene è un antico edificio, considerato nel Regolamento Urbanistico Comunale di interesse storico. L'edificio è disposto su tre piani fuori terra, i piani primo e secondo sono destinati alla residenza ed il piano terreno è a destinazione non residenziale. Il bene, della superficie commerciale di mq. 86,09, è accessibile direttamente da via La Nunziatina strada mediante ingresso con porta vetrata, affiancata da una vetrina. La forma planimetrica del bene è pressoché rettangolare, con il lato minore sul fronte strada. All'interno del locale, sulla parete opposta a quella di ingresso si trova la porta che connette il negozio con l'adiacente unità immobiliare di proprietà dell'esecutato, distinta al Catasto Fabbricati con il sub. 35, nella presente perizia denominata Bene 2 (Cfr. All. 9, All. 13, planimetria e All. 17, foto da 2 a 4).

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.19

L'immobile soggetto a procedimento esecutivo consiste in un laboratorio artigianale, situato sul retro del negozio che nella presente perizia è denominato Bene 1 e posto in più ampio fabbricato, ubicato nel centro storico del Comune di Pisa, in via La Nunziatina n.19 (cfr. All. 8). Il fabbricato in cui si trova il bene è un antico edificio, considerato nel Regolamento Urbanistico Comunale di interesse storico. L'edificio è disposto su tre piani fuori terra, i piani primo e secondo sono destinati alla residenza ed il piano terreno è a destinazione non residenziale. Il bene, della superficie commerciale complessiva di mq. 87,98 è formato da due vani di cui uno più ampio attiguo al negozio e da servizi igienici. L'unità immobiliare non ha accesso diretto dalla strada, ma è raggiungibile attraversando il negozio distinto al Catasto Fabbricati da foglio 124, particella 415 sub. 34, oppure dai locali adiacenti destinati a laboratorio e magazzino distinto al Catasto Fabbricati da foglio 124, particella 415 sub. 23, che hanno accesso dal n.27 di via La Nunziatina (cfr. All. 13, planimetria e All. 17, foto da 5 a 7). Il negozio ed il laboratorio magazzino dai quali si accede all'unità immobiliare, sono di proprietà dell'esecutato e nella presente perizia sono rispettivamente denominati Bene 1 e Bene 3.

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.27

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in una unità immobiliare utilizzata a laboratorio artigianale per la panificazione e magazzino, posto in più ampio fabbricato, ubicato nel centro centro

storico del Comune di Pisa, in via La Nunziatina n.27 (cfr. All. 8 e 17 foto 8).

Il fabbricato in cui si trova il bene è un antico edificio, considerato nel Regolamento Urbanistico Comunale di interesse storico. L'edificio è disposto su tre piani fuori terra, i piani primo e secondo sono destinati alla residenza ed il piano terreno è a destinazione non residenziale.

L'unità immobiliare è posta al piano terra del fabbricato, composta da ingresso, da via La Nunziatina, disimpegno, vani ad uso laboratorio e magazzino, di forme e dimensioni diverse fra loro, chiostra, uno spogliatoio e servizi igienici con disimpegni (cfr. All. 9 e All. 13, planimetria e All.17, foto da 9 a 11).

All'interno del bene si trovano gli accessi che connettono direttamente i suddetti locali con le adiacenti unità immobiliari di proprietà dell'esecutato, distinte al Catasto Fabbricati con il sub.13 e 35.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.25

L'immobile soggetto a procedimento esecutivo consiste in un magazzino, posto in più ampio fabbricato, ubicato nel centro storico del Comune di Pisa, in via La Nunziatina n.25 (cfr. All. 8).

Il fabbricato in cui si trova il bene è un antico edificio, considerato nel Regolamento Urbanistico Comunale di interesse storico. L'edificio è disposto su tre piani fuori terra, i piani primo e secondo sono destinati alla residenza ed il piano terreno è a destinazione non residenziale.

Il magazzino, della superficie commerciale di mq. 22,97, è accessibile direttamente da via La Nunziatina strada mediante l'ingresso non carrabile, inoltre all'interno del locale si trova un'altra porta che connette il locale con l'adiacente unità immobiliare di proprietà dell'esecutato, distinta al Catasto Fabbricati con il sub.23 (Cfr. All. 9 e 13, planimetria).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.19

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

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.19

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

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.27

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

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.25

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.19

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



- [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Via La Nunziatina n.31
56125 - Pisa (PI)
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.19

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via La Nunziatina n.31
56125 - Pisa (PI)
[REDACTED]

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

- [REDACTED]

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.27

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via La Nunziatina n.31
56125 [REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Si precisa che con atto del 14.2.2012, rep. 144523/19102, redatto dal Notaio Giulio Dell'Antico e trascritto presso la Conservatoria di Pisa il 15.2.2012 al n.1877 del reg. part., Bensi Andrea, nato a Pisa il 30.6.1960, ha ceduto la proprietà del bene ai signori [REDACTED] e Tolaini Deiva, coniugi in regime di comunione legale dei beni, riservandosi il diritto di uso vitalizio (cfr. All.1).

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.25



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via La Nunziatina n.31
56125 - Pisa (PI)
[REDACTED]

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

- Bensi Marcello (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.19

Il fondo commerciale confina con via la Nunziatura, lato di ingresso, con la proprietà condominiale di Bellagotti Tania, Grilli Alvaro, Cenci Piero, Cavaliere Chiara, Carta Silvia, con Beni 2 e 3 dello stesso esecutato, proprietà Pellegrini, salvo se altri.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.19

Il laboratorio confina con i Beni 1 e 3 appartenenti allo stesso esecutato, proprietà Pellegrini e proprietà Gherardi, salvo se altri.

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.27

L'unità immobiliare confina con via La Nunziatina, con Beni 1, 2 e 4 appartenenti allo stesso esecutato, con proprietà condominiale Menti, Sansone, Bensi, salvo se altri.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.25

L'unità immobiliare confina con via La Nunziatina, con Bene 3 appartenente allo stesso esecutato, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	74,86 mq	86,09 mq	1,00	86,09 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				86,09 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	86,09 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'orizzontamento del locale è a volta, l'altezza varia da circa ml. 2,50 all'imposta, a 3,75 in chiave.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	74,87 mq	87,98 mq	1,00	87,98 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				87,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il laboratorio è costituito da due locali con altezze diverse: il locale più ampio ha altezza di circa 3,50 ml.

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.27

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale magazzino	305,88 mq	340,13 mq	1,00	340,13 mq	0,00 m	T
Chiostra	8,79 mq	10,12 mq	0,15	1,52 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				341,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				341,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il laboratorio è costituito da locali con altezze diverse comprese tra 2,70 ml e 3,30 ml.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.25

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	17,21 mq	22,97 mq	1,00	22,97 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				22,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.19

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1985 al 11/10/1985	GIUSTI ALBERTA; FU Alberto maritata Puccini, proprietà per 1/2; PUCCINI ALFREDA nata a Pisa il 28.4.1936, C.F.: PCCLRD36D68G702B, proprietà per 1/6; PUCCINI EDDA nata a Pisa il 24.11.1926, C.F.: PCCDDE26S64G702M, proprietà per 1/6; PUCCINI LORENZA nata a Pisa il 16.12.1930, C.F.: PCCLNZ30T56G702F, proprietà per 1/6;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.14, Cons. 62 Rendita € 4,06 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	[REDACTED] nato a Pisa il [REDACTED] proprietà per 1/2; TOLAINI DEIVA nata a Pisa il 17.8.1926, C.F.: TLNDVE26M57G702L, proprietà per 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.14, Cons. 62 Rendita € 6.243,96 Piano T
Dal 01/01/1994 al 08/09/2000	[REDACTED], proprietà per 1/2; TOLAINI DEIVA nata a Pisa il 17.8.1926, C.F.: TLNDVE26M57G702L, proprietà per 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.14, Cons. 62 Rendita € 5.763,66 Piano T
Dal 08/09/2000 al 13/02/2001	[REDACTED], proprietà per 1/2; TOLAINI DEIVA nata a Pisa il 17.8.1926, C.F.: TLNDVE26M57G702L, proprietà per 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 34, Zc. 1 Categoria C1 Cl.9, Cons. 80 Rendita € 3.441,67 Piano T
Dal 13/02/2001 al 05/06/2013	[REDACTED] proprietà per 1/2; TOLAINI DEIVA nata a Pisa il 17.8.1926, C.F.: TLNDVE26M57G702L, proprietà per 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 34, Zc. 1 Categoria C1 Cl.10, Cons. 79 Rendita € 3.513,97 Piano T

Dal 05/06/2013 al 09/11/2015	[REDACTED] proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 34, Zc. 1 Categoria C1 Cl.10, Cons. 70 Rendita € 3.513,97 Piano T
Dal 09/11/2015 al 11/12/2015	[REDACTED] V, proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 34, Zc. 1 Categoria C1 Cl.10, Cons. 70 Rendita € 3.513,97 Piano T
Dal 11/12/2015 al 11/06/2018	[REDACTED] V, proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 34, Zc. 1 Categoria C1 Cl.10, Cons. 70 Superficie catastale 84 Rendita € 3.513,97 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr. Allegati 2 e 9).

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.19

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1985 al 11/10/1985	GIUSTI ALBERTA; FU Alberto maritata Puccini, proprietà per 1/2; PUCCINI ALFREDA nata a Pisa il 28.4.1936, C.F.: PCCLRD36D68G702B, proprietà per 1/6; PUCCINI EDDA nata a Pisa il 24.11.1926, C.F.: PCCDDE26S64G702M, proprietà per 1/6; PUCCINI LORENZA nata a Pisa il 16.12.1930, C.F.: PCCLNZ30T56G702F, proprietà per 1/6;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.14, Cons. 62 Rendita € 4,06 Piano T
Dal 11/10/1985 al 01/01/1992	[REDACTED] V, proprietà per 1/2; TOLAINI DEIVA nata a Pisa il 17.8.1926, C.F.: TLNDVE26M57G702L, proprietà per 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.14, Cons. 62 Rendita € 4,06 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	[REDACTED] V, proprietà per 1/2; TOLAINI DEIVA nata a Pisa il 17.8.1926, C.F.: TLNDVE26M57G702L, proprietà per 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.14, Cons. 62 Superficie catastale 84 Rendita € 6.243,96 Piano T
Dal 01/01/1994 al 08/09/2000	[REDACTED] V, proprietà per 1/2; TOLAINI DEIVA nata a Pisa il 17.8.1926, C.F.: TLNDVE26M57G702L, proprietà per 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.14, Cons. 62 Rendita € 5.763,66 Piano T
Dal 08/09/2000 al 13/02/2001	[REDACTED] V, proprietà per 1/2; TOLAINI DEIVA nata a Pisa il 17.8.1926, C.F.: TLNDVE26M57G702L, proprietà per 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 35, Zc. 1 Categoria C3 Cl.2, Cons. 70 Rendita € 253,06 Piano T

Dal 13/02/2001 al 05/06/2013	[REDACTED] a Pisa il [REDACTED] V, proprietà per 1/2; TOLAINI DEIVA nata a Pisa il 17.8.1926, C.F.: TLNDVE26M57G702L, proprietà per 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 35, Zc. 1 Categoria C3 Cl.4, Cons. 80 Superficie catastale 84 Rendita € 396,64 Piano T
Dal 05/06/2013 al 09/11/2015	[REDACTED] proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 35, Zc. 1 Categoria C3 Cl.4, Cons. 80 Superficie catastale 84 Rendita € 396,64 Piano T
Dal 09/11/2015 al 11/06/2018	[REDACTED] V, proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 35, Zc. 1 Categoria C3 Cl.4, Cons. 80 Superficie catastale 84 Rendita € 396,64 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr. Allegati 3 e 9).

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.27

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/08/1987 al 16/06/1989	GIUSTI ALBERTA; FU Alberto maritata Puccini, proprietà per 1/2; PUCCINI ALFREDA nata a Pisa il 28.4.1936, C.F.: PCCLRD36D68G702B, proprietà per 1/6; PUCCINI EDDA nata a Pisa il 24.11.1926, C.F.: PCCDDE26S64G702M, proprietà per 1/6; PUCCINI LORENZA nata a Pisa il 16.12.1930, C.F.: PCCLNZ30T56G702F, proprietà per 1/6;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C1 Cl.10, Cons. 264 Rendita € 8,36 Piano T
Dal 16/06/1989 al 01/01/1992	GIUSTI ALBERTA; FU Alberto maritata Puccini, proprietà per 1/2; PUCCINI ALFREDA nata a Pisa il 28.4.1936, C.F.: PCCLRD36D68G702B, proprietà per 1/6; PUCCINI EDDA nata a Pisa il 24.11.1926, C.F.: PCCDDE26S64G702M, proprietà per 1/6; PUCCINI LORENZA nata a Pisa il 16.12.1930, C.F.: PCCLNZ30T56G702F, proprietà per 1/6;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C1 Cl.10, Cons. 264 Rendita € 8,36 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	GIUSTI ALBERTA; FU Alberto maritata Puccini, proprietà per 1/2; PUCCINI ALFREDA nata a Pisa il 28.4.1936, C.F.: PCCLRD36D68G702B, proprietà per 1/6; PUCCINI EDDA nata a Pisa il 24.11.1926, C.F.: PCCDDE26S64G702M, proprietà per 1/6; PUCCINI LORENZA nata a Pisa il 16.12.1930, C.F.: PCCLNZ30T56G702F, proprietà per 1/6;	Catasto Fabbricati Fg. 125, Part. 415, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C1 Cl.10, Cons. 254 Rendita € 14.534,34 Piano T
Dal 01/01/1994 al 19/05/1997	GIUSTI ALBERTA; FU Alberto maritata Puccini, proprietà per 1/2; PUCCINI ALFREDA nata a Pisa il 28.4.1936, C.F.: PCCLRD36D68G702B, proprietà per 1/6; PUCCINI EDDA nata a Pisa il 24.11.1926, C.F.: PCCDDE26S64G702M, proprietà per 1/6; PUCCINI LORENZA	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C1 Cl.10, Cons. 264 Rendita € 13.252,70 Piano T

	nata a Pisa il 16.12.1930, C.F.: PCCLNZ30T56G702F, proprietà per 1/6;	
Dal 19/05/1997 al 06/10/1997	GIUSTI ALBERTA; FU Alberto maritata Puccini, proprietà per 1/2; PUCCINI ALFREDA nata a Pisa il 28.4.1936, C.F.: PCCLRD36D68G702B, proprietà per 1/6; PUCCINI EDDA nata a Pisa il 24.11.1926, C.F.: PCCDDE26S64G702M, proprietà per 1/6; PUCCINI LORENZA nata a Pisa il 16.12.1930, C.F.: PCCLNZ30T56G702F, proprietà per 1/6;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 264 Rendita € 1.636,13 Piano T
Dal 06/10/1997 al 14/02/2012	BENSI ANDREA nato a Pisa il 30.6.1960, C.F.: BNSNDR60H30G702W, proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 264 Rendita € 1.636,13 Piano T
Dal 14/02/2012 al 05/06/2013	[REDACTED] V, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; TOLAINI DEIVA nata a Pisa il 17.8.1926, C.F.: TLNDVE26M57G702L, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; BENSI ANDREA nato a Pisa il 30.6.1960, C.F.: BNSNDR60H30G702W, diritto di uso per 1/1 in regime di separazione dei beni;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 264 Rendita € 1.636,13 Piano T
Dal 05/06/2013 al 11/06/2018	[REDACTED], proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 23, Zc. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 264 Superficie catastale 336 Rendita € 1.636,13 Piano T

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali, negli intestati manca Bensi Andrea per il diritto di uso vitalizio nella quota di 1/1 (cfr. Allegati 4 e 9).

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.25

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1985 al 11/10/1985	GIUSTI ALBERTA; FU Alberto maritata Puccini, proprietà per 1/2; PUCCINI ALFREDA nata a Pisa il 28.4.1936, C.F.: PCCLRD36D68G702B, proprietà per 1/6; PUCCINI EDDA nata a Pisa il 24.11.1926, C.F.: PCCDDE26S64G702M, proprietà per 1/6; PUCCINI LORENZA nata a Pisa il 16.12.1930, C.F.: PCCLNZ30T56G702F, proprietà per 1/6;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 13, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 20 Rendita € 0,10 Piano T
Dal 11/10/1985 al 01/01/1992	[REDACTED] V, proprietà per 1/2; TOLAINI DEIVA nata a Pisa il 17.8.1926, C.F.: TLNDVE26M57G702L, proprietà per 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 13, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 20 Rendita € 0,10 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	[REDACTED] 02V, proprietà per 1/2; TOLAINI DEIVA nata	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 13, Zc. 1 Categoria C2

	a Pisa il 17.8.1926, C.F.: TLNDVE26M57G702L, proprietà per 1/2;	Cl.2, Cons. 20 Rendita € 100,19 Piano T
Dal 01/01/1994 al 05/06/2013	[REDACTED] [REDACTED]V, proprietà per 1/2; TOLAINI DEIVA nata a Pisa il 17.8.1926, C.F.: TLNDVE26M57G702L, proprietà per 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 13, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 20 Rendita € 64,04 Piano T
Dal 05/06/2013 al 09/11/2015	[REDACTED], proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 13, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 20 Rendita € 64,04 Piano T
Dal 09/11/2015 al 11/06/2018	[REDACTED] proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 13, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 20 Rendita € 64,04 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr. Allegati 5 e 9).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.19

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	124	415	34	1	C1	10	70	84	3513,97	T		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, inoltre i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento (cfr. Allegati 2 e 9).

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.19

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.19

Il negozio è collocato in un edificio di antica costruzione, ubicato nel centro storico di Pisa. Nel corso del sopralluogo è stato accertato che le opere decorative sono state ben realizzate, ma sono stati anche osservati sulla volta alcuni punti dove risultano infiltrazioni, per i quali non è stato possibile stabilire se siano ancora in atto oppure se superati, tuttavia l'immobile oggetto dell'esecuzione è mantenuto in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.19

Il bene è collocato in un edificio di antica costruzione, ubicato nel centro storico di Pisa. I locali hanno destinazione laboratorio e magazzino artigianale e sono utilizzati come panificio. Per ragioni igieniche i paramenti murari dei locali, così come la pavimentazione, sono rivestiti con piastrelle di ceramica e quindi sono lavabili. Dall'ispezione dei luoghi, avvenuta a fine turno lavorativo, risulta che i locali si trovano in un sufficiente stato conservativo, tuttavia, anche per l'intenso tipo di attività svolto all'interno dei locali, a parere del sottoscritto, sarebbe indicato intervenire con lavori di manutenzione ordinaria di modesta entità.

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.27

Il bene è collocato in un edificio di antica costruzione, ubicato nel centro storico di Pisa. I locali hanno destinazione laboratorio e magazzino artigianale e sono utilizzati come panificio. Per ragioni igieniche i paramenti murari dei locali, così come la pavimentazione, sono rivestiti con piastrelle di ceramica e quindi sono lavabili. Dall'ispezione dei luoghi, avvenuta a fine turno lavorativo, risulta che i locali si trovano in un sufficiente stato conservativo, tuttavia, anche per l'intenso tipo di attività svolto all'interno dei locali, a parere del sottoscritto, sarebbe indicato intervenire con lavori di manutenzione ordinaria di modesta entità.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.25

Il bene è collocato in un edificio di antica costruzione, ubicato nel centro storico di Pisa. Il locale ha destinazione magazzino artigianale per prodotti utilizzati nella panificazione ed impiegati nell'attiguo laboratorio. Dall'ispezione dei luoghi, avvenuta a fine turno lavorativo, risulta che i locali si trovano in un sufficiente stato conservativo, tuttavia, anche per l'intenso tipo di attività svolto all'interno dei locali, a parere del sottoscritto, sarebbe indicato intervenire con lavori di manutenzione ordinaria di modesta entità.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.19

Il bene è parte di un maggiore complesso formato da unità immobiliari aventi diversa proprietà, per il quale è stato costituito il condominio. L'unità immobiliare condivide con alcune di esse le parti strutturali e la proiezione di copertura soprastante del fabbricato.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.19

Il bene è parte di un maggiore complesso formato da unità immobiliari aventi diversa proprietà, per il quale è stato costituito il condominio.

L'unità immobiliare condivide con alcune di esse le parti strutturali e la proiezione di copertura soprastante del fabbricato.

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.27

Il bene è parte di un maggiore complesso formato da unità immobiliari aventi diversa proprietà, per il quale è stato costituito il condominio.

L'unità immobiliare condivide con alcune di esse le parti strutturali e la proiezione di copertura soprastante del fabbricato.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.25

Il bene è parte di un maggiore complesso formato da unità immobiliari aventi diversa proprietà, per il quale è stato costituito il condominio.

L'unità immobiliare condivide con alcune di esse le parti strutturali e la proiezione di copertura soprastante del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.19

Dalla ispezione ipotecaria, dal certificato notarile (cfr. All. 1) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato.

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dell'esecutato sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.19

Dalla ispezione ipotecaria, dal certificato notarile (cfr. All. 1) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato.

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dell'esecutato sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.27

Dalla ispezione ipotecaria, dal certificato notarile (cfr. All. 1) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato.

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dell'esecutato sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.25

Dalla ispezione ipotecaria, dal certificato notarile (cfr. All. 1) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato.

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dell'esecutato sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.19

- Struttura portante:

Il fabbricato ha la struttura in muratura portante continua; l'orizzontamento è realizzato a volta a botte, sviluppata nella direzione del lato maggiore, interrotta da n.4 archi di irrigidimento della struttura che ricalano nel locale.

L'altezza dei locale è variabile con l'andamento della volta: misura ml.2,50 circa all'imposta e 3,75 in chiave.

- Finiture e impianti:

I paramenti murari e la volta con gli archi sono finiti ad intonaco, con la particolarità che all'interno del locale la tinteggiatura è realizzata con elaborati motivi decorativi.

La pavimentazione è in piastrelle di graniglia spianate e lucidate.

L'ingresso costituito dalla porta di accesso al locale e dalla vetrina integrate da tre teche che nel loro complesso formano un unico elemento di arredo, che connota la natura commerciale del bene. I materiali impiegati sono il legno per i telai, tamponati con vetro e nella parte inferiore dell'infisso di ingresso e della vetrina con pennellature marmo.

- Stato di manutenzione:

Il bene, costituito da un unico ampio locale, è in buono stato conservativo, sebbene siano presenti sulla volta alcuni punti dove risultano infiltrazioni, per i quali non è stato possibile stabilire se ancora in atto oppure se superati.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.19

- Struttura portante:

Il fabbricato ha la struttura in muratura portante continua; l'orizzontamento è realizzato in parte a volta a botte, in parte in solaio di laterizio.

L'altezza dei locali è variabile in base al tipo di orizzontamento, mediamente misura ml.3,50.

- Finiture e impianti:

I paramenti murari e la pavimentazione sono in piastrelle di ceramica per essere facilmente lavabili, per ragioni igieniche dovute all'attività svolta nei locali.

L'accesso ai locali avviene passando attraverso i Beni 1 e 3 dello stesso esecutato, in quanto l'unità immobiliare non ha ingressi da spazi pubblici, l'unità è separata dal Bene 1 con destinazione d'uso negozio, tramite una porta in legno tamburato.

- Stato di manutenzione:

Dall'ispezione dei luoghi, avvenuta a fine turno lavorativo, risulta che i locali si trovano in un sufficiente stato conservativo, tuttavia, anche per l'intenso tipo di attività svolto all'interno dei locali, a parere del sottoscritto, sarebbe indicato intervenire con lavori di manutenzione ordinaria di modesta entità.

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.27

- Struttura portante:

Il fabbricato ha la struttura in muratura portante continua; gli orizzontamenti sono realizzati in parte a volta, in parte in solaio di laterizio.

L'altezza dei locali è variabile in base al tipo di orizzontamento, mediamente misura ml. 3,50, inoltre l'area destinata chiostra, nella planimetria catastale (cfr. All. 9) successiva all'ingresso, è coperta con pannelli di materiale plastico trasparente.

- Finiture e impianti:

I paramenti murari e la pavimentazione sono in piastrelle di ceramica per essere facilmente lavabili, per ragioni igieniche dovute all'attività svolta nei locali.

L'accesso ai locali avviene passando dall'ingresso di via La Nunziatina n.27, dove sui trova un'atrio per il carico e scarico prodotti e merci, attraversando una vetrata scorrevole. Le porte interne di bagni e servizi sono in tali di alluminio e vetro oppure in legno tamburato.

- Stato di manutenzione:

Dall'ispezione dei luoghi, avvenuta a fine turno lavorativo, risulta che i locali si trovano in un sufficiente stato conservativo, tuttavia, anche per l'intenso tipo di attività svolto all'interno dei locali, a parere del sottoscritto, sarebbe indicato intervenire con lavori di manutenzione ordinaria di modesta entità.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.25

- Struttura portante:

Il fabbricato ha la struttura in muratura portante continua; il locale ha l'orizzontamento in laterizio.

L'altezza del locale è di ml.3,00.

- Finiture e impianti:

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica.

L'accesso ai locali avviene passando dall'ingresso di via La Nunziatina.

- Stato di manutenzione:

Dall'ispezione dei luoghi, avvenuta a fine turno lavorativo, risulta che i locali si trovano in un sufficiente stato conservativo, tuttavia, anche per l'intenso tipo di attività svolto all'interno dei locali, a parere del sottoscritto, sarebbe indicato intervenire con lavori di manutenzione ordinaria di modesta entità.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.19

Il bene risulta occupato dal figlio Bensi Andrea nato a Pisa il 30.6.1960.

Il figlio dell'esecutato svolge la propria attività lavorativa nei locali dei Beni 1, 2, 3 e 4, i quali formano un unico luogo operativo. Il Bene 3 viene utilizzato in base al diritto di uso vitalizio, mentre dei Beni 1, 2 e 4 non è stata riferita l'esistenza di un titolo per l'occupazione.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.19

Il bene risulta occupato dal figlio Bensi Andrea nato a Pisa il 30.6.1960.

Il figlio dell'esecutato svolge la propria attività lavorativa nei locali dei Beni 1, 2, 3 e 4, i quali formano un unico luogo operativo. Il Bene 3 viene utilizzato in base al diritto di uso vitalizio, mentre dei Beni 1, 2 e 4 non è stata riferita l'esistenza di un titolo per l'occupazione.

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.27

Il bene risulta occupato dal figlio Bensi Andrea nato a Pisa il 30.6.1960 in base al diritto di uso vitalizio stabilito con l'atto redatto dal Notaio Giulio Dell'Antico del 14.12.2012, rep. 144523/19102, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 15.12.2012 al numero 1877 del registro particolare.

Il figlio dell'esecutato svolge la propria attività lavorativa nei locali dei Beni 1, 2, 3 e 4, i quali formano un unico luogo operativo. Il Bene 3 viene utilizzato in base al diritto di uso vitalizio, mentre dei Beni 1, 2 e 4 non è stata riferita l'esistenza di un titolo per l'occupazione.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBIcato A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.25

Il bene risulta occupato dal figlio Bensi Andrea nato a Pisa il 30.6.1960.

Il figlio dell'esecutato svolge la propria attività lavorativa nei locali dei Beni 1, 2, 3 e 4, i quali formano un unico luogo operativo. Il Bene 3 viene utilizzato in base al diritto di uso vitalizio, mentre dei Beni 1, 2 e 4 non è stata riferita l'esistenza di un titolo per l'occupazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBIcato A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.19

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/1985 al 19/03/2018	[REDACTED] [REDACTED] 2V, proprietario per 1/1;	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Policardo di Vecchiano	11/10/1985	24495	4325
		Trascrizione			

	proprietaria per 1/6;	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/10/1997 al 14/02/2012	BENSI ANDREA, nato a PISA il 30.6.1960, C.F. BNSNDR60H30G702W, proprietario per 1/1;	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Caccetta Angelo con sede in Pisa	06/10/1997	42802	8552
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	07/10/1997		8986
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/02/2012 al 05/06/2013	[REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED], proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni; TOLAINI DEIVA, nata a PISA il 17.8.1926, C.F. TLNDVE26M57G702L, proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni; BENSI ANDREA, nato a PISA il 30.6.1960, C.F. BNSNDR60H30G702W, Uso vitalizio per 1/1;	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio dell'Antico con sede in Pontedera	14/02/2012	144523	19102
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	15/02/2012		1877
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2013 al 20/03/2018	[REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED], proprietario per 1/1; BENSI ANDREA, nato a PISA il 30.6.1960, C.F. BNSNDR60H30G702W, Uso vitalizio per 1/1;	Denuncia di successione in morte di Tolaini Deiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/06/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	11/09/2014		9636
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle	14/07/2014	1376	9990

		Entrate di Pisa			
--	--	-----------------	--	--	--

Confronta Allegato 1.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.25

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/1985 al 19/03/2018	[REDACTED] a [REDACTED], proprietario per 1/1;	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Policardo di Vecchiano	11/10/1985	24495	4325
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Pisa	28/10/1985		7024
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Confronta Allegato 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.19

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di Pisa Serv. di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 07/11/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 14/11/2002
Reg. gen. 22297 - Reg. part. 4458
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.
Contro [REDACTED]
Rogante: Notaio Caccetta Angelo
Data: 11/11/2002
N° repertorio: 54963
N° raccolta: 12584

- A favore di Banca Toscana S.p.A
Contro Bensi Andrea
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 12/03/2012
Reg. gen. 3675 - Reg. part. 524
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette Società Cooperativa per Azioni
Contro [REDACTED]
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 01/03/2012
N° repertorio: 368
 - **Ipoteca volontaria** derivante da Costituzione di ipoteca volontaria
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 19/06/2013
Reg. gen. 9004 - Reg. part. 1463
Quota: 1/2
Importo: € 50.000,00
A favore di Carli Franco
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 11/10/2017
Reg. gen. 18157 - Reg. part. 12355
A favore di Banca di Pisa e Fornacette Credito Cooperativo SCPA
Contro [REDACTED]

Confronta Allegato n.1.

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.27

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di Pisa Serv. di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 07/11/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Finanziamento
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 07/10/1997
Reg. gen. 13082 - Reg. part. 2278
Importo: € 542.279,74
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.
Contro Bensi Andrea
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 14/11/2002
Reg. gen. 22297 - Reg. part. 44
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00

A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.

Contro Bensi Andrea

Rogante: Notaio Caccetta Angelo

Data: 11/11/2002

N° repertorio: 54963

N° raccolta: 12584

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 27/12/2004
Reg. gen. 26072 - Reg. part. 6144
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.
Contro Bensi Andrea
Rogante: Notaio Caccetta Angelo
Data: 21/12/2004
N° repertorio: 60406
N° raccolta: 14754
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 15/12/2006
Reg. gen. 28294 - Reg. part. 6206
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A.
Contro Bensi Andrea
Rogante: Notaio Caccetta Angelo
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 64786
N° raccolta: 16840
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 14/02/2012
Reg. gen. 2604 - Reg. part. 325
Importo: € 112.000,00
A favore di Molino Maionchi Sivio Snc
Contro Bensi Andrea
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 04/02/2012
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 12/03/2012
Reg. gen. 3675 - Reg. part. 524
Quota: 1/2
Importo: € 500.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette Società Cooperativa per Azioni
Contro ██████████
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 01/03/2012
N° repertorio: 368
- **Ipoteca volontaria** derivante da Costituzione di ipoteca volontaria
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 19/06/2013
Reg. gen. 9004 - Reg. part. 1463
Quota: 1/2
Importo: € 50.000,00

A favore di Carli Franco

Contro [REDACTED]

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 25/09/2017
Reg. gen. 16825 - Reg. part. 2863
Quota: 1/2
Importo: € 500.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette Società Cooperativa per Azioni
Contro [REDACTED]
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 01/03/2012
N° repertorio: 368
Note: L'ipoteca risulta correlata all'ipoteca giudiziale iscritta alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pisa in data 12.3.2012 al n.3675 re. gen. e n.524 del reg. part., che colpisce per estensione parziale, in base allo stesso titolo e somma, l'ulteriore quota di 1/2 (un mezzo) spettante a Bensi Marcello in conseguenza del decesso della coniuge.

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 31/03/2017
Reg. gen. 5760 - Reg. part. 3982
A favore di "Unipol Banca S.p.A." nuova denominazione "UGF Banca S.p.A."
Contro [REDACTED], Bensi Andrea, Bensi Maria Rosa
Note: Domanda giudiziale volta a far dichiarare l'inefficacia dell'atto al rogito Notaio Giulio dell'Antico di Pontedera in data 14.2.2012 tra Bensi Andrea e [REDACTED]
- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 11/10/2017
Reg. gen. 18157 - Reg. part. 12355
A favore di Banca di Pisa e Fornacette Credito Cooperativo SCPA
Contro [REDACTED]

Confronta Allegato n.1.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.25

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di Pisa Serv. di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 07/11/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da -
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 29/04/2008
Reg. gen. 9655 - Reg. part. 6115
Importo: € 400.000,00
A favore di Banca Toscana S.p.A
Contro Bensi Andrea
Note: Ipoteca a carico di Bensi Andrea

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 12/03/2012
Reg. gen. 3675 - Reg. part. 524
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette Società Cooperativa per Azioni
Contro [REDACTED]
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 01/03/2012
N° repertorio: 368
- **Ipoteca volontaria** derivante da Costituzione di ipoteca volontaria
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 19/06/2013
Reg. gen. 9004 - Reg. part. 1463
Quota: 1/2
Importo: € 50.000,00
A favore di Carli Franco
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 11/10/2017
Reg. gen. 18157 - Reg. part. 12355
A favore di Banca di Pisa e Fornacette Credito Cooperativo SCPA
Contro [REDACTED]

Confronta Allegato n.1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.19

L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade nel Centro Storico di Pisa; in zona con destinazione d'uso Residenza Ordinaria (a piano terra non residenziale); risulta compreso nel III° Elenco: edifici di Interesse Storico.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.19

L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade nel Centro Storico di Pisa; in zona con destinazione d'uso Residenza Ordinaria (a piano terra non residenziale); risulta compreso nel III° Elenco: edifici di Interesse Storico.

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.27

L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade nel Centro Storico di Pisa; in zona con destinazione d'uso Residenza Ordinaria (a piano terra non residenziale); risulta compreso nel III° Elenco: edifici di Interesse Storico.

planimetria del fondo. Successivamente l'esecutato ha apportato un'altra modifica interna e frazionando il bene, in seguito alla D.I.A. 20.6.2000 prot.2099.

Dalla ricerca effettuata al comune di Pisa, presso l'archivio dell' Ufficio Edilizia Privata, il Bene è ricompreso nella seguente documentazione risultante agli atti:

(A) - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA ai sensi della dell'art. 13 della L.47/1985 - n.124 del 4.6.1997, intestata a Giusti Albertina, Puccini Edda, Puccini Lorenza e Puccini Alfreda (cfr.All.12).

(B) - AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA ai sensi della dell'art. 13 della L.47/1985 - del 23.4.2002, prot.1284/2001 per modifiche interne a fondo artigianale sito in Pisa, via La Nunziatina n.27, rilasciata a Bensi Andrea (cfr. All.13).

Il laboratorio è dotato dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica per illuminazione del locale ed alimentazione del forno e macchine utensili per la produzione di prodotti alimentari da forno. Nel locale è presente un impianto di climatizzazione dell'aria. Nel corso del sopralluogo non è stato possibile controllare le dichiarazioni di conformità degli impianti.

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.27

L'edificio in cui si trova il bene è ubicato nel centro storico di Pisa ed è di antica costruzione.

Dalla ricerca effettuata al comune di Pisa, presso l'archivio dell' Ufficio Edilizia Privata, risulta agli atti la seguente documentazione:

(A) - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA ai sensi della dell'art. 13 della L.47/1985 - n.124 del 4.6.1997, intestata a Giusti Albertina, Puccini Edda, Puccini Lorenza e Puccini Alfreda (cfr. All. 12).

(B) - AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA ai sensi della dell'art. 13 della L.47/1985 - del 23.4.2002, prot.1284/2001 per modifiche interne a fondo artigianale sito in Pisa, via La Nunziatina n.27, rilasciata a Bensi Andrea (cfr. All. 13).

Il laboratorio è dotato dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica per illuminazione del locale ed alimentazione del forno e macchine utensili per la produzione di prodotti alimentari da forno. Nel locale è presente un impianto di climatizzazione dell'aria. Nel corso del sopralluogo non è stato possibile controllare le dichiarazioni di conformità degli impianti.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBIcato A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.25

L'edificio in cui si trova il bene è ubicato nel centro storico di Pisa ed è di antica costruzione.

Dalla ricerca effettuata al comune di Pisa, presso l'archivio dell' Ufficio Edilizia Privata, non risultano pratiche edilizie correlate al bene.

Il magazzino è dotato dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica per illuminazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBIcato A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.19

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

Il bene è compreso in edificio per il quale è stato costituito il condominio denominato "Condominio Via La Nunziatina 21/23".

Lo stesso condomino nella procedura risulta creditore intervenuto in quanto l'esecutato si è reso moroso del pagamento quote condominiali comprendenti il consuntivo 2016, il preventivo 2017 ed il preventivo straordinario 2017, il cui importo complessivo ammonta ad € 19.765,58, come si rileva dall'atto di precetto.

Non sono note le spese annue di gestione del condominio, di competenza del bene.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.19

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

Il bene è compreso in edificio per il quale è stato costituito il condominio denominato "Condominio Via La Nunziatina 21/23".

Lo stesso condomino nella procedura risulta creditore intervenuto in quanto l'esecutato si è reso moroso del pagamento quote condominiali comprendenti il consuntivo 2016, il preventivo 2017 ed il preventivo straordinario 2017, il cui importo complessivo ammonta ad € 19.765,58, come si rileva dall'atto di precetto.

Non sono note le spese annue di gestione del condominio, di competenza del bene.

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A PISA (PI) - VIA LA NUNZIATINA N.27

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

Il bene è compreso in edificio per il quale è stato costituito il condominio denominato "Condominio Via La Nunziatina 21/23".

Lo stesso condomino nella procedura risulta creditore intervenuto in quanto l'esecutato si è reso moroso del pagamento quote condominiali comprendenti il consuntivo 2016, il preventivo 2017 ed il preventivo straordinario 2017, il cui importo complessivo ammonta ad € 19.765,58, come si rileva dall'atto di precetto.

Non sono note le spese annue di gestione del condominio, di competenza del bene.

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

Il bene è compreso in edificio per il quale è stato costituito il condominio denominato "Condominio Via La Nunziatina 21/23".

Lo stesso condomino nella procedura risulta creditore intervenuto in quanto l'esecutato si è reso moroso del pagamento quote condominiali comprendenti il consuntivo 2016, il preventivo 2017 ed il preventivo straordinario 2017, il cui importo complessivo ammonta ad € 19.765,58, come si rileva dall'atto di precetto.

Non sono note le spese annue di gestione del condominio, di competenza del bene.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.31

DESCRIZIONE

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento, posto in più ampio fabbricato, ubicato nel centro storico del Comune di Pisa, in via La Nunziatina n.31 (cfr. All. 8 e 17 foto 12 e 13).

Il fabbricato in cui si trova il bene è un antico edificio, considerato nel Regolamento Urbanistico Comunale di interesse storico. L'edificio è disposto su tre piani fuori terra, i piani primo e secondo sono destinati alla residenza ed il piano terreno è a destinazione non residenziale.

L'appartamento per abitazione è posto al piano primo del fabbricato a cui si accede dal piano terreno tramite vano scala a comune, con ingresso diretto dalla strada. Il bene si compone di ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno e w.c. dal quale si accede al terrazzo esclusivo (cfr. All. 9 e 17 foto da 14 a 19).

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:

- [REDACTED] (1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via La Nunziatina n.31
56125 - Pisa (PI)
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina con via La Nunziatina, vano scala condominiale, proprietà Sansone, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	65,34 mq	79,32 mq	1,00	79,32 mq	3,30 m	T
Chiostra	38,64 mq	38,64 mq	0,25	9,66 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				88,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/08/1987 al 01/01/1992	GIUSTI ALBERTA; FU Alberto maritata Puccini, proprietà per 1/2; PUCCINI ALFREDA nata a Pisa il 28.4.1936, C.F.: PCCLRD36D68G702B, proprietà per 1/6; PUCCINI EDDA nata a Pisa il 24.11.1926, C.F.: PCCDDE26S64G702M, proprietà per 1/6; PUCCINI LORENZA nata a Pisa il 16.12.1930, C.F.: PCCLNZ30T56G702F, proprietà per 1/6;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 0,46 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	GIUSTI ALBERTA; FU Alberto maritata Puccini, proprietà per 1/2; PUCCINI ALFREDA nata a Pisa il 28.4.1936, C.F.: PCCLRD36D68G702B, proprietà per 1/6; PUCCINI EDDA nata a Pisa il 24.11.1926, C.F.: PCCDDE26S64G702M, proprietà per 1/6; PUCCINI LORENZA nata a Pisa il 16.12.1930, C.F.: PCCLNZ30T56G702F, proprietà per 1/6;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 441,57 Piano 1
Dal 01/01/1994 al 30/06/1997	GIUSTI ALBERTA; FU Alberto maritata Puccini, proprietà per 1/2; PUCCINI ALFREDA nata a Pisa il 28.4.1936, C.F.: PCCLRD36D68G702B, proprietà per 1/6; PUCCINI EDDA nata a Pisa il 24.11.1926, C.F.: PCCDDE26S64G702M, proprietà per 1/6; PUCCINI LORENZA nata a Pisa il 16.12.1930, C.F.: PCCLNZ30T56G702F, proprietà per 1/6;	Catasto Fabbricati Fg. 125, Part. 415, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 420,65 Piano 1
Dal 30/06/1997 al 23/04/2008	AMOROSO ELISABETTA nata La Spezia il 15.9.1969, C.F.: MRSLBT69P55E463S, proprietà per 1/2; AMOROSO SILVIA nata La Spezia il 15.2.1972, C.F.: MRSSLV72B55E463X, proprietà per 1/2;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 420,65 Piano 1

Dal 23/04/2008 al 14/02/2012	BENSI ANDREA nato a Pisa il 30.6.1960, C.F.: BNSNDR60H30G702W, proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 420,65 Piano 1
Dal 14/02/2012 al 05/06/2013	[REDACTED] il [REDACTED] V, proprietà per 1/2; TOLAINI DEIVA nata a Pisa il 17.8.1926, C.F.: TLNDVE26M57G702L, proprietà per 1/2; BENSI ANDREA nato a Pisa il 30.6.1960, C.F.: BNSNDR60H30G702W, diritto di uso per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 420,65 Piano 1
Dal 05/06/2013 al 09/11/2015	[REDACTED] V, proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 420,65 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 11/06/2018	[REDACTED] V, proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 415, Sub. 24, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 84 Rendita € 420,65 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr. All. 6 e 9).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	124	415	24	1	A4	3	4,5	84	420,65	1		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, inoltre i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento (cfr.All. 6 e 9).

STATO CONSERVATIVO

Il bene è collocato in un edificio di antica costruzione, ubicato nel centro storico di Pisa. L'unità immobiliare risulta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Il bene è parte di un maggiore complesso formato da unità immobiliari aventi diversa proprietà, per il quale è stato costituito il condominio.

L'unità immobiliare condivide con alcune di esse le parti strutturali e la proiezione di copertura soprastante del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla ispezione ipotecaria, dal certificato notarile (cfr. All. 1) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato.

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dell'esecutato sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Struttura portante

Il fabbricato ha struttura in muratura portante continua gli orizzontamenti all'interno del bene sono in laterizio; la copertura e a tetto a falde con manto in laterizio.

- Finiture e impianti

Il fabbricato esternamente è finito ad intonaco tinteggiato.

La terrazza, dalla forma irregolare, funge da copertura per le unità immobiliari sottostanti, la cui pavimentazione è realizzata con guaine elastomeriche.

All'interno dell'alloggio i pavimenti sono in graniglia di cemento; il pavimento del bagno ed i rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica.

Il portoncino di ingresso dell'appartamento è di legno e le porte interne delle stanze sono in legno tamburato. Le finestre hanno doppio vetro, sono in legno con scurini interni ed oscuramento esterno con persiane.

L'impianto idrico nel bagno è dotato di apparecchi igienico-sanitari standard e nella cucina manca il lavello. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed è completo.

L'impianto termico è autonomo alimentato da caldaia a gas con radiatori nei locali (cfr. All. 17-----
----- foto da 37 a 43).

- Stato di manutenzione

L'unità immobiliare si trova in buono stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta occupato dal figlio Bensi Andrea nato a Pisa il 30.6.1960.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/1981 al 30/06/1997	GIUSTI ALBERTINA, fu Alberto maritata Puccini, proprietaria per 3/6; PUCCINI ALFREDA, nata a PISA il 28.4.1936, C.F. PCCLRD36D68G702B, proprietaria per 1/6; PUCCINI EDDA, nata a PISA il 24.11.1926, C.F. PCCDDE26S64G702M, proprietaria per 1/6; PUCCINI LORENZA, nata a PISA il 16.12.1930, C.F. PCCLNZ30T56G702F, proprietaria per 1/6;	Dichiarazione di successione in morte di Luperini Tecla			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/01/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Pisa	26/04/1982		3500
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/1997 al 23/04/2008	AMOROSO ELISABETTA nata La Spezia il 15.9.1969, C.F.: MRSLBT69P55E463S, proprietaria per 1/2; AMOROSO SILVIA nata La Spezia il 15.2.1972, C.F.: MRSSLV72B55E463X, proprietaria per 1/2;	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Caccetta Angelo di Pisa	30/06/1997	42393	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	03/07/1997		5993
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/2008 al 14/02/2012	BENSI ANDREA, nato a PISA il 30.6.1960, C.F. BNSNDR60H30G702W, proprietario per 1/1;	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Caccetta Angelo con sede in Pisa	23/04/2008	67118	18437
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	29/04/2008		6115
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/02/2012 al 05/06/2013	[REDACTED] a [REDACTED], [REDACTED], proprietario per 1/2 in	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	regime di comunione dei beni; TOLAINI DEIVA, nata a PISA il 17.8.1926, C.F. TLNDVE26M57G702L, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni;	Notaio Giulio dell'Antico con sede in Pontedera	14/02/2012	144523	19102	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	15/02/2012			1877
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 05/06/2013 al 20/03/2018	██████████ nato a ██████████ ██████████ ██████████ proprietario per 1/1;	Denuncia di successione in morte di Tolaini Deiva				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			05/06/2013			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	11/09/2014			9636
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Agenzia delle Entrate di Pisa	14/07/2014	1376		9990		

Confronta Allegato 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di Pisa Serv. di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 07/11/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 14/02/2012
Reg. gen. 2604 - Reg. part. 325
Importo: € 112.000,00
A favore di Molino Maionchi Sivio Snc
Contro Bensi Andrea
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 04/02/2012

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 12/03/2012
Reg. gen. 3675 - Reg. part. 524
Quota: 1/2
Importo: € 500.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette Società Cooperativa per Azioni
Contro [REDACTED]
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 01/03/2012
N° repertorio: 368
- **Ipoteca volontaria** derivante da Costituzione di ipoteca volontaria
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 19/06/2013
Reg. gen. 9004 - Reg. part. 1463
Quota: 1/2
Importo: € 50.000,00
A favore di Carli Franco
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 25/09/2017
Reg. gen. 16825 - Reg. part. 2863
Quota: 1/2
Importo: € 500.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette Società Cooperativa per Azioni
Contro [REDACTED]
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 01/03/2012
N° repertorio: 368
Note: L'ipoteca risulta correlata all'ipoteca giudiziale iscritta alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pisa in data 12.3.2012 al n.3675 re. gen. e n.524 del reg. part., che colpisce per estensione parziale, in base allo stesso titolo e somma, l'ulteriore quota di 1/2 (un mezzo) spettante a Bensi Marcello in conseguenza del decesso della coniuge.

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 31/03/2017
Reg. gen. 5760 - Reg. part. 3982
A favore di "Unipol Banca S.p.A." nuova denominazione "UGF Banca S.p.A."
Contro [REDACTED], Bensi Andrea, Bensi Maria Rosa
Note: Domanda giudiziale volta a far dichiarare l'inefficacia dell'atto al rogito Notaio Giulio Dell'Antico di Pontedera in data 14.2.2012 tra Bensi Andrea [REDACTED]
- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 11/10/2017
Reg. gen. 18157 - Reg. part. 12355
A favore di Banca di Pisa e Fornacette Credito Cooperativo SCPA
Contro [REDACTED]

Confronta Allegato n.1.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade nel Centro Storico di Pisa; in zona con destinazione d'uso Residenza Ordinaria (a piano terra non residenziale); risulta compreso nel III° Elenco: edifici di Interesse Storico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio in cui si trova il bene è ubicato nel centro storico di Pisa ed è di antica costruzione.

Dalla ricerca effettuata al comune di Pisa, presso l'archivio dell' Ufficio Edilizia Privata, risulta agli atti la seguente documentazione:

(A) – COMUNICAZIONE DI OPERE INTERNE ai sensi della dell'art. 26 della L.47/1985 - 2.6.1998.

(B) – CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA - rilasciata in data 10.9.2004, n.14130, ottenuta a seguito della domanda di condono presentata in data 29.3.1986, prot.12382, intestata a Puccini Edda.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti indipendenti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica, impianto di riscaldamento con radiatori negli ambienti e provvisto della caldaia murale.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile controllare le dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'immobile alla data delle operazioni peritali è risultato mancante dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.i. Deve essere precisato che al momento della vendita dell'immobile dovrà essere prodotto l'Attestato di Prestazione energetica, secondo la normativa vigente in materia.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Ivan Rocchi n.67

DESCRIZIONE

L'immobile soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione corredato da resede esclusivo, posto a piano terra rialzato di un più ampio fabbricato, ubicato in zona periferica del Comune di Cascina, località Visignano, in via Ivan Rocchi n.67 (cfr. All. 8 e 17, foto 20).

Il fabbricato in cui si trova il bene in oggetto è disposto su due piani: terra rialzato e primo ed è costituito da n.2 appartamenti, un'autorimessa e da un piccolo magazzino (cfr. All. 11).

L'appartamento è accessibile dalla terrazza esterna dopo aver percorso il resede di pertinenza, distinto al Catasto Fabbricati nel foglio 27, particella 363, sub. 8, e salito i gradini per raggiungerla (Cfr. All. 11 e 17, foto 21).

L'appartamento è composto (cfr. All. 10 e 17, foto da 22 a 25) da disimpegno di ingresso, ampio vano destinato a soggiorno e cucina, camera matrimoniale e bagno con disimpegno, due ripostigli, uno di maggior dimensione dotato di finestra e due terrazzi, uno sul lato nord dal quale si accede all'alloggio, altro sul lato est attestante sul resede distinto al Catasto Fabbricati nel foglio 27, particella 363, sub. 7, di pertinenza all'appartamento del piano primo (cfr. All. 17, foto 26).

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale [REDACTED]
Via La Nunziatina n.31
56125 - Pisa (PI)
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

	comproprietaria in regime di comunione dei beni;	Piano T
Dal 11/04/2000 al 05/06/2013	[REDACTED], comproprietario in regime di comunione dei beni; TOLAINI DEIVA nata a Pisa il 17.8.1926, C.F.: TLNDVE26M57G702L, comproprietaria in regime di comunione dei beni;	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 363, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 440,28 Piano T
Dal 16/04/2012 al 17/04/2012	[REDACTED], proprietà in regime di comunione dei beni con Tolaini Deiva; TOLAINI DEIVA nata a Pisa il 17.8.1926, C.F.: TLNDVE26M57G702L, proprietà in regime di comunione dei beni con Bensi Marcello; DE POLITI ADRIANO nato a Livorno il 22.2.1945, C.F.: DPLDRN45B22E625B, proprietà in regime di comunione dei beni con Bensi Maria Rosa; BENSI MARIA ROSA nata a Pisa il 8.9.1949, C.F.: BNSMRS49P48G702F, proprietà in regime di comunione dei beni con De Politi Adriano;	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 363, Sub. 6 Categoria E
Dal 17/04/2012 al 30/05/2012	[REDACTED], proprietà per 250/1000, quota provvisoria da definire con atto legale, in regime di comunione dei beni con Tolaini Deiva; TOLAINI DEIVA nata a Pisa il 17.8.1926, C.F.: TLNDVE26M57G702L, proprietà per 250/1000, quota provvisoria da definire con atto legale, in regime di comunione dei beni con Bensi Marcello; DE POLITI ADRIANO nato a Livorno il 22.2.1945, C.F.: DPLDRN45B22E625B, proprietà per 250/1000, quota provvisoria da definire con atto legale, in regime di comunione dei beni con Bensi Maria Rosa; BENSI MARIA ROSA nata a Pisa il 8.9.1949, C.F.: BNSMRS49P48G702F, proprietà per 250/1000, quota provvisoria da definire con atto legale, in regime di comunione dei beni con De Politi Adriano;	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 363, Sub. 8 Categoria F1, Cons. 135 Piano T
Dal 30/05/2012 al 05/06/2013	[REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Tolaini Deiva; TOLAINI DEIVA nata a Pisa il 17.8.1926, C.F.: TLNDVE26M57G702L, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Bensi Marcello;	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 363, Sub. 8 Categoria F1, Cons. 135 Piano T
Dal 05/06/2013 al 09/11/2015	[REDACTED], proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 363, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 440,28 Piano T
Dal 05/06/2013 al 06/11/2017	[REDACTED], proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 363, Sub. 8 Categoria F1, Cons. 135 Piano T

Dal 09/11/2015 al 06/11/2017	[REDACTED] l [REDACTED] V proprietà per 1/1;	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 363, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 82 Rendita € 440,28 Piano T
------------------------------	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr. All. 7, 10 e 11).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	363	3		A2	2	5,5	82	440,28	T	
	27	363	8		F1		135				

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, inoltre i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento (cfr. All. 7, 10 e 11).

PATTI

Con l'Atto di Divisione Notaio Nicola Mancioffi del 30.5.2012, rep.39404/22064, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 13.6.2012 reg. part.6787 (cfr. All.1), tra i signori De Politi Adriano, Bensi Maria Rosa [REDACTED], Tolaini Deiva, questi ultimi divengono proprietari del resede identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 27, particella 363, sub.8, accettando quanto sotto riportato dall'Atto di Divisione.

« Patti e Condizioni

A seguito della suddetta assegna i signori [REDACTED] e Tolaini Deiva:

- 1) rinunciano a qualsiasi diritto di passo sul resede assegnato a De Politi Adriano e Bensi Maria Rosa, nonché sul locale caldaia ai medesimi assegnata, impegnandosi a spostare nella loro proprietà tutti gli impianti attualmente in essere nella parte assegnata.
- 2) Si obbligano a rimuovere dall'attuale posizione la caldaia dell'impianto di riscaldamento dell'unità immobiliare posta a piano terra, nonché tutte le tubazioni dell'acqua fredda, impianto termico, condizionatore e contatore delle forniture elettriche, che collocheranno nel vano di loro proprietà in adiacenza al garage.
- 3) Sulla porzione di resede rappresentata dal sub.8, particella 363, a loro assegnata, si obbligano a realizzare un passo carrabile per accedere direttamente alla loro proprietà esclusiva.
- 4) Si impegnano a demolire il terrazzo posto ad est del fabbricato che consente l'accesso

I tramezzi sono realizzati con mattoni forati. L'altezza dei vani è di ml.3,00.

- Finiture e impianti:

Il fabbricato all'esterno e l'interno dell'alloggio è finito ad intonaco civile tinteggiato.

All'interno dell'appartamento i pavimenti dei vani ed i rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica.

L'infisso di ingresso è costituito da una porta legno; le finestre sono anch'esse in legno con doppi vetri e dotate di avvolgibili ed all'esterno controfinestre realizzate con telai costituiti da profilati di alluminio anodizzato.

Le porte interne sono di legno tamburato.

L'impianto idrico nel bagno è realizzato con apparecchi igienico-sanitari di buona qualità.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, mentre l'impianto termico è autonomo con caldaia a gas ed elementi radianti di tipo verticale.

- Resede esclusivo:

L'area esterna esclusiva dell'appartamento, adiacente ad esso, è sistemata a giardino con vialetto di ingresso e marciapiede pavimentato lungo il perimetro del fabbricato.

- Stato di manutenzione:

L'appartamento è in buono stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da Bensi Macello.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1988 al 05/06/2013	[REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] M. comproprietario in regime di comunione dei beni; TOLAINI DEIVA, nata a PISA il 17.8.1926, C.F. TLNDVE26M57G702L, comproprietaria in regime di comunione dei beni;	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Odoardo Paciarelli di Cascina	28/12/1988	61259	5160
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	16/01/1989		601
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/05/2012 al 05/06/2013	[REDACTED] o a [REDACTED] E.F. [REDACTED] comproprietario in regime	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	di comunione dei beni; TOLAINI DEIVA, nata a PISA il 17.8.1926, C.F. TLNDVE26M57G702L, comproprietaria in regime di comunione dei beni;	Notaio Nicola Mancioppi di Navacchio	30/05/2012	39404	22064
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	13/06/2012		6787
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2013 al 20/03/2018	██████████ ██████████ ██████████ proprietario per 1/1;	Denuncia di successione in morte di Tolaini Deiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/06/2013		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	20/03/2014		2965
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pisa	05/03/2014	419	9990

L'appartamento posto in Cascina e la comunanza sul resede, censiti al Catasto Fabbricati del comune di Cascina nel Foglio 8, particella 363 sub 3 (appartamento) e sub.6 (resede), sono pervenuti a Bensi Marcello e Tolaini Deiva con atto di compravendita ai rogiti Notaio Odoardo Paciarelli di Cascina in data 28.12.1988, rep.61259/5160.

Con atto di divisione ai rogiti Notaio Nicola Mancioppi di Cascina in data 30.5.2012, rep.39494/22064, i signori ██████████ Tolaini Deiva, Bensi Maria Rosa e De Politi Adriano si sono divisi le aree urbane censite nel foglio 27, part. 363 subalterni 7 e 8, derivate dal subalterno 6 ed i signori Bensi Marcello e Tolaini Deiva sono divenuti pieni proprietari del mappale 363 sub.8 (cfr. All. 1).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di Pisa Serv. di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 07/11/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 01/09/2000

Reg. gen. 13680 - Reg. part. 2884

Importo: € 200.000,00

A favore di Banca Popolare di Novara

Contro Tolaini Deiva, [REDACTED]

Rogante: Notaio Caccetta Angelo

Data: 31/08/2000

N° repertorio: 50000

Note: L'ipoteca grava sul bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cascina nel Foglio 27, particella 363, sub.3. Tolaini Deiva è deceduta il 5.6.2013.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Concessione a garanzia di finanziamento il 12/03/2012
Reg. gen. 3675 - Reg. part. 524
Quota: 1/2
Importo: € 500.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette Società Cooperativa per Azioni
Contro [REDACTED]
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 01/03/2012
N° repertorio: 368
- **Ipoteca volontaria** derivante da Costituzione di ipoteca volontaria
Iscritto a Concessione a garanzia di finanziamento il 19/06/2013
Reg. gen. 9004 - Reg. part. 1463
Quota: 1/2
Importo: € 50.000,00
A favore di Carli Franco
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 25/09/2017
Reg. gen. 16825 - Reg. part. 2863
Quota: 1/2
Importo: € 500.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette Società Cooperativa per Azioni
Contro [REDACTED]
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 01/03/2012
N° repertorio: 368
Note: L'ipoteca risulta correlata all'ipoteca giudiziale iscritta alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Pisa in data 12.3.2012 al n.3675 re. gen. e n.524 del reg. part., che colpisce per estensione parziale, in base allo stesso titolo e somma, l'ulteriore quota di 1/2 (un mezzo) spettante [REDACTED] in conseguenza del decesso della coniuge.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Concessione a garanzia di finanziamento il 11/10/2017
Reg. gen. 18157 - Reg. part. 12355
A favore di Banca di Pisa e Fornacette Credito Cooperativo SCPA
Contro [REDACTED]

Confronta Allegato n.1.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente ricade all'interno di zone urbanizzate di recente formazione, in Area residenziale di completamento B1, regolata dall'articolo 25.1 delle Norme Tecniche di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il bene è compreso in un maggior fabbricato costituito da due unità abitative
Dalla ricerca effettuata al comune di Cascina, presso l'archivio dell' Ufficio Edilizia Privata, risulta agli atti la seguente documentazione:

- (A) – LICENZA EDILIZIA N.386/1971 rilasciata il 28.12.1971 a Giari Gianfranco e Giari Nello, per la realizzazione dell'intero edificio;
- (B) – ABITABILITA' - Il fabbricato è stato dichiarato abitabile il 4.3.1974;
- (C) – CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n.58/1988 del 19.9.1988 rilasciata il 28.9.1988 a Giari Gianfranco.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti indipendenti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica, impianto di riscaldamento con radiatori negli ambienti e provvisto della caldaia murale.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile controllare le dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'immobile alla data delle operazioni peritali è risultato mancante dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.i. Deve essere precisato che al momento della vendita dell'immobile dovrà essere prodotto l'Attestato di Prestazione energetica, secondo la normativa vigente in materia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il bene oggetto di procedura esecutiva ricade in fabbricato di due appartamenti, rispetto al quale non sono previste spese annue condominiali da ripartire; inoltre non risultano spese straordinarie già deliberate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni che formano il Lotto 1 costituiscono un'unica unità a destinazione artigianale, autorizzata dagli enti preposti.

Per rendere più attrattiva e remunerativa l'alienazione degli immobili, i beni dovrebbero essere posti in vendita separatamente.

Considerato che il bene 3 è in uso vitalizio e che la separazione, per essere realizzata, comporta ingenti costi da affrontare, concernenti le spese tecniche per la redazione delle pratiche comunali con gli oneri concessori connessi alla divisione ed in seguito l'esecuzione delle opere murarie e le modifiche degli impianti, nonché la separazione dell'adduzione delle forniture.

Per questi motivi i Beni 1, 2, 3 e 4 formano il Lotto 1.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.19

L'immobile soggetto a procedimento esecutivo consiste in un negozio, posto in più ampio fabbricato, ubicato nel centro storico del Comune di Pisa, in via La Nunziatina n.19 (cfr. All. 8 e 17 foto 1). Il fabbricato in cui si trova il bene è un antico edificio, considerato nel Regolamento Urbanistico Comunale di interesse storico. L'edificio è disposto su tre piani fuori terra, i piani primo e secondo sono destinati alla residenza ed il piano terreno è a destinazione non residenziale. Il bene, della superficie commerciale di mq. 86,09, è accessibile direttamente da via La Nunziatina strada mediante ingresso con porta vetrata, affiancata da una vetrina. La forma planimetrica del bene è pressoché rettangolare, con il lato minore sul fronte strada. All'interno del locale, sulla parete opposta a quella di ingresso si trova la porta che connette il negozio con l'adiacente unità immobiliare di proprietà dell'esecutato, distinta al Catasto Fabbricati con il sub. 35, nella presente perizia denominata Bene 2 (Cfr. All. 9, All. 13, planimetria e All. 17, foto da 2 a 4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 415, Sub. 34, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 199.728,80

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 2° semestre 2017), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2016, dal Borsinomobiliare.it e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2017 2° SEMESTRE

Comune: Pisa

Zona: Centrale/Centro Storico Sud - Quartieri S.Martino, S.Antonio

Negozi: 2.000,00 - 3.400,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2016

Comune: Pisa
Località: Quartiere S. Antonio
Fondi Commerciali: 1.500,00 - 3.000,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: Pisa
Zona: Centro Storico- Quartieri: S. Antonio, S. Martino, S. Francesco, S. Maria
Negozii
1° Fascia 3.819,00 €/mq
Fascia Media 2.926,00 €/mq
2° Fascia 2.034,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 2.350,00 (Vu/mq)

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.19

L'immobile soggetto a procedimento esecutivo consiste in un laboratorio artigianale, situato sul retro del negozio che nella presente perizia è denominato Bene 1 e posto in più ampio fabbricato, ubicato nel centro storico del Comune di Pisa, in via La Nunziatina n.19 (cfr. All. 8). Il fabbricato in cui si trova il bene è un antico edificio, considerato nel Regolamento Urbanistico Comunale di interesse storico. L'edificio è disposto su tre piani fuori terra, i piani primo e secondo sono destinati alla residenza ed il piano terreno è a destinazione non residenziale. Il bene, della superficie commerciale complessiva di mq. 87,98 è formato da due vani di cui uno più ampio attiguo al negozio e da servizi igienici. L'unità immobiliare non ha accesso diretto dalla strada, ma è raggiungibile attraversando il negozio distinto al Catasto Fabbricati da foglio 124, particella 415 sub. 34, oppure dai locali adiacenti destinati a laboratorio e magazzino distinto al Catasto Fabbricati da foglio 124, particella 415 sub. 23, che hanno accesso dal n.27 di via La Nunziatina (cfr. All. 13, planimetria e All. 17, foto da 5 a 7). Il negozio ed il laboratorio magazzino dai quali si accede all'unità immobiliare, sono di proprietà dell'esecutato e nella presente perizia sono rispettivamente denominati Bene 1 e Bene 3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 415, Sub. 35, Zc. 1, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 83.581,00

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 2° semestre 2017), dal Borsinommobiliare.it e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2017 2° SEMESTRE

Comune: Pisa
Zona: Centrale/Centro Storico Sud - Quartieri S. Martino, S. Antonio
Laboratori: 690,00 - 1.050,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: Pisa
Zona: Centro Storico- Quartieri: S. Antonio, S. Martino, S. Francesco, S. Maria
Laboratori

1° Fascia 1.079,00 €/mq
Fascia Media 905,00 €/mq
2° Fascia 731,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 950,00 (Vu/mq)

- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.27

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in una unità immobiliare utilizzata a laboratorio artigianale per la panificazione e magazzino, posto in più ampio fabbricato, ubicato nel centro storico del Comune di Pisa, in via La Nunziatina n.27 (cfr. All. 8 e 17 foto 8). Il fabbricato in cui si trova il bene è un antico edificio, considerato nel Regolamento Urbanistico Comunale di interesse storico. L'edificio è disposto su tre piani fuori terra, i piani primo e secondo sono destinati alla residenza ed il piano terreno è a destinazione non residenziale. L'unità immobiliare è posta al piano terra del fabbricato, composta da ingresso, da via La Nunziatina, disimpegno, vani ad uso laboratorio e magazzino, di forme e dimensioni diverse fra loro, chiostra, uno spogliatoio e servizi igienici con disimpegni (cfr. All. 9 e All. 13, planimetria e All.17, foto da 9 a 11). All'interno del bene si trovano gli accessi che connettono direttamente i suddetti locali con le adiacenti unità immobiliari di proprietà dell'esecutato, distinte al Catasto Fabbricati con il sub.13 e 35.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 415, Sub. 23, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 324.567,50

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 2° semestre 2017), dal Borsinomobiliare.it e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona secondo di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2017 2° SEMESTRE

Comune: Pisa

Zona: Centrale/Centro Storico Sud - Quartieri S.Martino, S.Antonio

Laboratori: 690,00 - 1.050,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: Pisa

Zona: Centro Storico- Quartieri: S.Antonio, S.Martino, S.Francesco, S.Maria

Laboratori

1° Fascia 1.079,00 €/mq

Fascia Media 905,00 €/mq

2° Fascia 731,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 950,00 (Vu/mq)

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.25

L'immobile soggetto a procedimento esecutivo consiste in un magazzino, posto in più ampio

fabbricato, ubicato nel centro storico del Comune di Pisa, in via La Nunziatina n.25 (cfr. All. 8). Il fabbricato in cui si trova il bene è un antico edificio, considerato nel Regolamento Urbanistico Comunale di interesse storico. L'edificio è disposto su tre piani fuori terra, i piani primo e secondo sono destinati alla residenza ed il piano terreno è a destinazione non residenziale. Il magazzino, della superficie commerciale di mq. 22,97, è accessibile direttamente da via La Nunziatina strada mediante l'ingresso non carrabile, inoltre all'interno del locale si trova un'altra porta che connette il locale con l'adiacente unità immobiliare di proprietà dell'esecutato, distinta al Catasto Fabbricati con il sub.23 (Cfr. All. 9 e 13, planimetria).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 415, Sub. 13, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 22.970,00

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 2° semestre 2017), dal Borsinomobiliare.it e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2017 2° SEMESTRE

Comune: Pisa

Zona: Centrale/Centro Storico Sud - Quartieri S.Martino, S.Antonio

Magazzini: 770,00 - 1.100,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: Pisa

Zona: Centro Storico- Quartieri: S.Antonio, S.Martino, S.Francesco, S.Maria

Magazzini

1° Fascia 1.079,00 €/mq

Fascia Media 905,00 €/mq

2° Fascia 789,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 1.000,00 (Vu/mq)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.19	86,09 mq	2.320,00 €/mq	€ 199.728,80	100,00	€ 199.728,80
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.19	87,98 mq	950,00 €/mq	€ 83.581,00	100,00	€ 83.581,00
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale Pisa (PI) - Via La	341,65 mq	950,00 €/mq	€ 324.567,50	100,00	€ 324.567,50

Nunziatina n.27					
Bene N° 4 - Magazzino Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.25	22,97 mq	1.000,00 €/mq	€ 22.970,00	100,00	€ 22.970,00
Valore di stima:					€ 630.847,30

Valore di stima: € 630.847,30

Deprezzamento del 21,35 %

Valore finale di stima: € 496.161,40

Al Valore di Stima è opportuno applicare l'adeguamento di seguito determinato:

- In riferimento ai Beni 2, 3 e 4, al valore di stima determinato è opportuno applicare la detrazione del 5 % in considerazione dell'attuale stato d'uso e manutenzione;
- Il Bene 3 è soggetto al diritto di uso vitalizio in favore di Bensi Andrea, nato a Pisa il 30.6.1960, pertanto la rispettiva quota viene detratta dal valore della piena proprietà stimato di € 324.567,50.

Calcolo Uso Vitalizio

- Età usuario	58 anni	
- Interesse legale vigente	0,30%	
- coefficiente per età usuario	195	
- Percentuale Uso Vitalizio	58,50	- Valore Uso Vitalizio € 189.871,99
- Percentuale Nuda Proprietà	41,50	- Valore Nuda Proprietà € 134.695,51

In conseguenza delle suddetto adeguamento il valore di stima subisce un deprezzamento corrispondente al 21,35 %.

Il valore finale di stima del bene pignorato, qualora fosse ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E., potrebbe essere arrotondato ad € 495.000,00 (Euro quattocentonovantacinquemila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 2

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.31
Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento, posto in più ampio fabbricato, ubicato nel centro storico del Comune di Pisa, in via La Nunziatina n.31 (cfr. All. 8 e 17 foto 12 e 13). Il fabbricato in cui si trova il bene è un antico edificio, considerato nel Regolamento Urbanistico Comunale di interesse storico. L'edificio è disposto su tre piani fuori terra, i piani primo e secondo sono destinati alla residenza ed il piano terreno è a destinazione non residenziale. L'appartamento per abitazione è posto al piano primo del fabbricato a cui si accede dal piano terreno tramite vano scala a comune, con ingresso diretto dalla strada. Il bene si compone di ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno e w.c. dal quale si accede al terrazzo esclusivo (cfr. All. 9 e 17 foto da 14 a 19).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 415, Sub. 24, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 201.984,60

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 2° semestre 2017), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2016, dal Borsinomobiliare.it e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2017 2° SEMESTRE

Comune: Pisa

Zona: Centrale/Centro Storico Sud - Quartieri S.Martino, S.Antonio

Abitazioni Civili: 2.050,00 - 2.700,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2016

Comune: Pisa

Località: Quartiere S.Antonio

Abitazioni dotate

di impiantistica a norma di legge: 2.250,00 - 2.700,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: Pisa

Zona: Centro Storico- Quartieri: S.Antonio, S.Martino, S.Francesco, S.Maria

Abitazioni Civili

1° Fascia 2.657,00 €/mq

Fascia Media 2.304,00 €/mq

2° Fascia 1.951,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile oggetto della procedura il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 2.270,00 (Vu/mq)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Pisa (PI) - Via La Nunziatina n.31	88,98 mq	2.270,00 €/mq	€ 201.984,60	100,00	€ 201.984,60
				Valore di stima:	€ 201.984,60

Valore di stima: € 201.984,60

Deprezzamento del 5,00 %

Valore finale di stima: € 191.885,37

Adeguamento applicato al Valore di Stima:

- Al valore di stima determinato è opportuno applicare il deprezzamento del 5 % in considerazione dell'attuale stato d'uso e manutenzione.

Considerate le modalità di alienazione dei beni, tenuto conto della minore attrattiva che la vendita implica, qualora fosse ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E., il valore stimato potrebbe essere ridotto a € 190.000,00 (Euro centonovantamila/00) per adottarlo come base d'asta.

LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Cascina (PI) - Via Ivan Rocchi n.67

L'immobile soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione corredato da resede esclusivo, posto a piano terra rialzato di un più ampio fabbricato, ubicato in zona periferica del Comune di Cascina, località Visignano, in via Ivan Rocchi n.67 (cfr. All. 8 e 17, foto 20). Il fabbricato in cui si trova il bene in oggetto è disposto su due piani: terra rialzato e primo ed è costituito da n.2 appartamenti, un'autorimessa e da un piccolo magazzino (cfr. All. 11). L'appartamento è accessibile dalla terrazza esterna dopo aver percorso il resede di pertinenza, distinto al Catasto Fabbricati nel foglio 27, particella 363, sub. 8, e salito i gradini per raggiungerla (Cfr. All. 11 e 17, foto 21). L'appartamento è composto (cfr. All. 10 e 17, foto da 22 a 25) da disimpegno di ingresso, ampio vano destinato a soggiorno e cucina, camera matrimoniale e bagno con disimpegno, due ripostigli, uno di maggior dimensione dotato di finestra e due terrazzi, uno sul lato nord dal quale si accede all'alloggio, altro sul lato est attestante sul resede distinto al Catasto Fabbricati nel foglio 27, particella 363, sub. 7, di pertinenza all'appartamento del piano primo (cfr. All. 17, foto 26).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 363, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 27, Part. 363, Sub. 8, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 169.847,60

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 2° semestre 2017), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2016, dal Borsinomobiliare.it e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2017 2° SEMESTRE

Comune: Cascina

Zona: Suburbana/Navacchio, Visignano

Abitazioni Civili: 1.350,00 - 1.900,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2016

Comune: Cascina



164.000,00 (Euro centosessantaquattromila/00) per adottarlo come base d'asta.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Risposte ai quesiti del mandato non contemplati negli argomenti precedenti:

Quesito n.1.

La comunicazione dell'incarico ricevuto, nonché la data di inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 18.4.2018 alle ore 9,30 con il sopralluogo presso i beni sottoposti ad esecuzione (cfr. All. 18), è stata inviata a mezzo posta il 9.4.2018, rispettivamente:

- [REDACTED] (debitore) con raccomandata A.R. indirizzata al luogo di notificazione del pignoramento in via La Nunziatina n.31, Pisa (cfr. All. 19);
- al legale del procedente, Banca di Pisa e Fornacette Credito Cooperativo SCPA, Avv. Valeriano Vasarri, a mezzo raccomandata A.R. indirizzata allo Studio Legale in via I. Nievo n.21, Cascina (cfr. All. 19);

Quesito n.2.

I sopralluoghi sono stati effettuati nei giorni 18.4.2018, così come previsto nella comunicazione di inizio delle operazioni, il 26.4.2018 ed il 27.4.2018 (cfr. All. 14, 15 e 16);

Quesito 11.

I beni pignorati non sono oggetto di altri procedimenti giudiziari;

Quesito n.13.

- a) i beni in oggetto risultano accampionati;
- b) non occorrono frazionamenti;
- c) i beni sono correttamente intestati all'esecutato;
- d) la suddetta documentazione è completa;
- e) del bene in oggetto sono state eseguite riprese fotografiche (cfr All. 17);
- f) la descrizione sintetica dei beni è redatta su scheda separata;
- g) la documentazione depositata in Cancelleria è costituita da copia in formato digitale PDF della perizia e dei relativi allegati.

Quesito 17.

Il C.T.U. in data 27.6.2018 ha provveduto ad inviare copia della presente alla parte debitrice a mezzo raccomandata postale (cfr. All. 20 e 21); invece al legale rappresentante del creditore procedente mediante posta elettronica certificata inviata il 27.6.2018 (cfr. All. 20 e All. 22) ed ai creditori intervenuti mediante posta elettronica certificata inviata il 27.6.2018 (cfr. All. 20, All. 23 e 24).

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.

Ponsacco, li 27/06/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Grassulini Giacomo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale;
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura Storica, Catasto Fabbricati Comune di Pisa F.124, P.415, sub.34;
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura Storica, Catasto Fabbricati Comune di Pisa F.124, P.415, sub.35;
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura Storica, Catasto Fabbricati Comune di Pisa F.124, P.415, sub.23;
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura Storica, Catasto Fabbricati Comune di Pisa F.124, P.415, sub.13;
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura Storica, Catasto Fabbricati Comune di Pisa F.124, P.415, sub.24;
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura Storica, Catasto Fabbricati Comune di Cascina F.27, P.363, subb.3 e 8;
- ✓ N° 8 Estratti di mappa - Comune Pisa F.124 e Comune di Cascina F.27;
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Catasto Fabbricati Comune di Pisa F.124, P.415, subb.34, 35, 23, 13 e 24;
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - Catasto Fabbricati Comune di Cascina F.27, P.363, sub.3;
- ✓ N° 11 Altri allegati - Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni Comune di Cascina F.27, P.363;
- ✓ N° 12 Altri allegati - Concessione in Sanatoria n.124 del 4.6.1997;
- ✓ N° 13 Altri allegati - Autorizzazione in Sanatoria Prot. n.1284/2001 del 23.4.2002;
- ✓ N° 14 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo del 18.4.2018;
- ✓ N° 15 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo del 26.4.2018;
- ✓ N° 16 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo del 27.4.2018;
- ✓ N° 17 Foto
- ✓ N° 18 Altri allegati - Comunicazione Inizio Operazioni inviata al debitore ed al legale del creditore Procedente;
- ✓ N° 19 Altri allegati - Avviso di Accettazione e Ricevimento A/R al debitore ed al legale del creditore Procedente;
- ✓ N° 20 Altri allegati - Comunicazione termine delle operazioni inviata alle parti;
- ✓ N° 21 Altri allegati - Ricevuta di Accettazione Raccomandata per l'invio della relazione peritale al debitore;
- ✓ N° 22 Altri allegati - Ricevuta di Consegna P.E.C. della relazione peritale inviata all'Avv. Valeriano Vasarri per Banca di Pisa Fornacette Credito Cooperativo SCPA;

- ✓ N° 23 Altri allegati - Ricevuta di Consegna P.E.C. della relazione peritale inviata all'Avv. Niccolò Bucca per Condominio La Nunziatina 21/31;
- ✓ N° 24 Altri allegati - Ricevuta di Consegna P.E.C. della relazione peritale inviata all'Agenzia delle Entrate – Riscossioni, Direzione Regionale Toscana;

