
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

Perizia dell'Esperto Geom. Andrea Collavoli, nel Fallimento 6/2018 - *****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/D Località Campo	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/E Località Campo.....	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/C Località Campo	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/D Località Campo	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/E Località Campo.....	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/C Località Campo	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216.....	6
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/D Località Campo	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/E Località Campo.....	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/C Località Campo	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216.....	7
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/D Località Campo	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/E Località Campo.....	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/C Località Campo	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/D Località Campo	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/E Località Campo.....	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/C Località Campo	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/D Località Campo	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/E Località Campo.....	9

Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/C Località Campo	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216.....	10
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/D Località Campo ...	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/E Località Campo....	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/C Località Campo	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216.....	12
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/D Località Campo ...	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/E Località Campo....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/C Località Campo	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216.....	13
Parti Comuni	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/D Località Campo ...	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/E Località Campo....	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/C Località Campo	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/D Località Campo ...	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/E Località Campo....	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/C Località Campo	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/D Località Campo ...	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/E Località Campo....	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/C Località Campo	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216.....	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/D Località Campo ...	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/E Località Campo....	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/C Località Campo	16

Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/D Località Campo ...	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/E Località Campo....	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/C Località Campo	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/D Località Campo ...	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/E Località Campo....	21
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/C Località Campo	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/D Località Campo ...	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/E Località Campo....	22
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/C Località Campo	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216.....	22
Regolarità edilizia.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/D Località Campo ...	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/E Località Campo....	24
Bene N° 3 - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/C Località Campo	24
Stima / Formazione lotti.....	25
ELENCO ALLEGATI:	28

INCARICO

Con autorizzazione del Giudice Delegato del 01/05/2022, il sottoscritto Geom. Andrea Collavoli, con studio in Via Salemi, 2 - 56121 - Pisa (PI), email collavoli3@gmail.com, PEC andreacollavoli@postecert.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nella procedura di fallimento n.6/2018 e in data 18/02/2023 accettava l'incarico proposto dal curatore Dr. Attilio Navalesi

PREMESSA

I beni ricompresi nel fallimento sono costituiti dai seguenti immobili e formano un unico lotto:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/D Località Campo
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/E Località Campo
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/C Località Campo
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/D LOCALITÀ CAMPO

Piena proprietà per la quota di 1/4 di un appartamento per civile abitazione posto al piano terra di una villetta bifamiliare sita in San Giuliano Terme, località Campo, via Toniolo n.216/D. Vi si accede dalla predetta via mediante resede comune (part.690 sub.1 BCNC comune ai subb.2,3,4 e 5). L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e due bagni; ogni vano utile è dotato di un proprio balcone. Completano la proprietà un ripostiglio sottoscala posto sul lato nord del fabbricato; un vano, disimpegno, locale tecnico, bagno e ripostiglio sottoscala posti sul lato sud del fabbricato, non comunicanti con l'appartamento e che hanno accesso dal resede comune sopra detto.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 31/03/2023 alla presenza del sig.*****, del padre sig.***** e del curatore Dr.Navalesi Attilio.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/E LOCALITÀ CAMPO

Piena proprietà per la quota di 1/4 di un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di una villetta bifamiliare sita in San Giuliano Terme, località Campo, via Toniolo n.216/E. Vi si accede dalla predetta via mediante resede comune (part.690 sub.1 BCNC comune ai subb.2,3,4 e 5), sia dalla scala esterna in muratura posta sul lato nord della villetta, che dalla scala esterna in muratura ed ampia terrazza poste sul lato sud della villetta. L'appartamento è composto da: ingresso-soggiorno-cucina, due disimpegni, ripostiglio, due camere e due bagni; ogni vano utile è dotato di un proprio balcone.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 31/03/2023 alla presenza del sig.*****, del padre sig.***** e del curatore Dr.Navalesi Attilio.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/C LOCALITÀ CAMPO

Piena proprietà per la quota di 1/4 di due garage, posti al piano terra della villetta bifamiliare e in adiacenza all'appartamento posto piano terra (bene 1), siti in San Giuliano Terme località Campo, via Toniolo n.216/C; originariamente i due garage erano pertinenze dei due appartamenti, ma ad oggi, di fatto risultano adibiti a taverna e sono stati resi comunicanti tra loro. Vi si accede dalla predetta via mediante resede comune (part.690 sub.1 BCNC comune ai subb.2,3,4 e 5). La superficie complessiva del locale è di 26,00 mq. E' altresì presente una tettoia metallica di circa 25 mq. antistante i garage.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 31/03/2023 alla presenza del sig.*****, del padre sig.***** e del curatore Dr.Navalesi Attilio.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216

Piena proprietà per la quota di 1/4 di un appezzamento di terreno prevalentemente agricolo, sito in San Giuliano Terme, località Campo, via Toniolo n.216, della superficie complessiva catastale di 2.900 mq. Vi si accede, a nord, dalla predetta via mediante resede comune (part.690 sub.1 BCNC), a sud, dalla via Simonelli tramite cancello carrabile. Si precisa che di detto terreno, due particelle (724 e 725) risultano censite al C.F. come magazzini, di fatto demoliti. Su porzione di detto terreno insistono alcuni box di modeste dimensioni del tipo in lamiera e in legno, alcune tettoie e vario materiale edile di proprietà della ditta fallita.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 31/03/2023 alla presenza del sig.*****, del padre sig.***** e del curatore Dr.Navalesi Attilio.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/D LOCALITÀ CAMPO

La documentazione ex art.567 c.p.c. comma 2 è data dalla certificazione ipotecaria ventennale rilasciata dalla competente Conservatoria di Pisa in data 17/10/2024 e dalle visure storiche catastali richieste in data 22/10/2024, che risultano complete dei dati occorrenti per la stesura della presente relazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/E LOCALITÀ CAMPO

La documentazione ex art.567 c.p.c. comma 2 è data dalla certificazione ipotecaria ventennale rilasciata dalla competente Conservatoria di Pisa in data 17/10/2024 e dalle visure storiche catastali richieste in data 22/10/2024, che risultano complete dei dati occorrenti per la stesura della presente relazione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/C LOCALITÀ CAMPO

La documentazione ex art.567 c.p.c. comma 2 è data dalla certificazione ipotecaria ventennale rilasciata dalla competente Conservatoria di Pisa in data 17/10/2024 e dalle visure storiche catastali richieste in data 22/10/2024, che risultano complete dei dati occorrenti per la stesura della presente relazione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216

La documentazione ex art.567 c.p.c. comma 2 è data dalla certificazione ipotecaria ventennale rilasciata dalla competente Conservatoria di Pisa in data 17/10/2024 e dalle visure storiche catastali richieste in data 22/10/2024, che risultano complete dei dati occorrenti per la stesura della presente relazione.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/D LOCALITÀ CAMPO

L'immobile oggetto del fallimento, appartiene al seguente debitore:

- ***** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: *****
Nato a *****

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

- ***** (Proprietà 1/4)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/E LOCALITÀ CAMPO

L'immobile oggetto del fallimento, appartiene al seguente debitore:

- ***** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: *****
Nato a Cascina il *****

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

- ***** (Proprietà 1/4)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/C LOCALITÀ CAMPO

L'immobile oggetto del fallimento, appartiene al seguente debitore:

- ***** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: *****
Nato a *****

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

- ***** (Proprietà 1/4)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216

L'immobile oggetto del fallimento, appartiene al seguente debitore:

- ***** (Proprietà 1/4)
Codice fiscale: *****
Nato a *****

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

- ***** (Proprietà 1/4)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/D LOCALITÀ CAMPO

L'appartamento confina a nord, est ed ovest con il resede a comune identificato dalla part.960 sub.1 (BCNC comune ai subb.2, 3, 4 e 5), a sud in parte con resede a comune predetto ed in parte con i garage identificati dai subb.2 e 3, salvo se altri.

Il resede a comune identificato dalla part.960 sub.1 confina a nord con via Toniolo, ad est con proprietà *****, ad ovest con proprietà *****, salvo se altri.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/E LOCALITÀ CAMPO

L'appartamento confina a nord, sud, est ed ovest con il resede a comune identificato dalla part.960 sub.1 (BCNC comune ai subb.2, 3, 4 e 5), salvo se altri.

Il resede a comune identificato dalla part.960 sub.1 confina a nord con via Toniolo, ad est con proprietà *****, ad ovest con proprietà *****, salvo se altri.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/C LOCALITÀ CAMPO

I due garage confinano a nord con il bene 1 (sub.4), a est, ovest e sud con il resede a comune identificato dalla part.960 sub.1 (BCNC comune ai subb.2, 3, 4 e 5), salvo se altri.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216

Il terreno, nel suo insieme, confina a nord con resede a comune identificato dalla part.960 sub.1 (BCNC comune ai subb.2, 3, 4 e 5), ad est con proprietà *****, ad ovest con proprietà *****, a sud con via Simonelli, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/D LOCALITÀ CAMPO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	98,00 mq	119,00 mq	1	119,00 mq	2,70 m	Terra
Balconi	26,00 mq	29,00 mq	0.3	8,70 mq	0,00 m	Terra
Altri locali (locale tecnico, vano, bagno e disimpegno)	35,00 mq	40,00 mq	0.25	10,00 mq	2,70 m	Terra
Superficie convenzionale complessiva:				137,70 mq		

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/E LOCALITÀ CAMPO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	119,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	2,70 m	Primo
Balconi e terrazza	59,00 mq	62,00 mq	0.3	18,60 mq	0,00 m	Primo
Superficie convenzionale complessiva:				158,60 mq		

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/C LOCALITÀ CAMPO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	26,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,40 m	Terra
Superficie convenzionale complessiva:				30,00 mq		

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (part.721)	2125,00 mq	2125,00 mq	1	2125,00 mq	0,00 m	
Terreno (part.589)	70,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	0,00 m	
Terreno (ex magazzino demolito) part.724	410,00 mq	410,00 mq	1	410,00 mq	0,00 m	
Terreno (ex magazzino demolito) part.725	295,00 mq	295,00 mq	1	295,00 mq	0,00 m	
Superficie convenzionale complessiva:				2900,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/D LOCALITÀ CAMPO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/1993 al 22/04/2024	***** proprietario per la quota di 1/2; ***** proprietaria per la quota di 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 96, Part. 690, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 649,44 Piano T

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/E LOCALITÀ CAMPO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/1993 al 22/04/2024	***** proprietario per la quota di 1/2; ***** proprietaria per la quota di 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 96, Part. 690, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 649,44 Piano 1

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/C LOCALITÀ CAMPO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/1993 al 22/04/2024	***** proprietario per la quota di 1/2; ***** proprietaria per la quota di 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 96, Part. 690, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Rendita € 50,35 Piano T
Dal 16/11/1993 al 22/04/2024	***** proprietario per la quota di 1/2; ***** proprietaria per la quota di 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 96, Part. 690, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Rendita € 50,35 Piano T

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216

Per una migliore comprensione della cronistoria catastale, si descrivono di seguito i passaggi avvenuti nel tempo, dei gli immobili oggetto del bene n.4.

- C.T. Fg.96 part.721: All'impianto meccanografico del 2/03/1977 il terreno era rappresentato dalla part.385 di mq.12680; con frazionamento del 15/07/1987 (n.1888.F01/1986) la part.385 viene soppressa generando la part.590 di 3830 mq.; con frazionamento del 4/11/1995 in atti dal 4/11/1995 (n.2623.1/1995) la part. 590 viene soppressa generando, tra le altre, l'attuale part.721 di 2125 mq., qualità seminativo arborato, classe 1, reddito domenicale € 17,56 reddito agrario € 9,88.

- C.T. Fg.96 part.589: All'impianto meccanografico del 2/03/1977 il terreno era rappresentato dalla part.187 qualità FR DIV SUB (Fabbricato rurale diviso in subalterni), superficie 2950 mq.; con variazione d'ufficio in atti dal 5/08/1986 (n.188786) la part.187 viene soppressa generando l'attuale part.589 qualità FR DIV SUB, superficie 70 mq.

- C.F. Fg.96 part.724: Al 4/11/1995 il terreno era rappresentato dalla part.724 qualità seminativo arborato, classe 1 superficie mq.410; con tipo mappale del 13/06/2005 pratica n.PI0072402 in atti dal 13/06/2005 (n.72402.1/2005) la part.724 passa ad ente urbano; con costituzione del 14/07/2005 pratica n.PI0085877 in atti dal 14/07/2005 (n.1450.1/2005) alla part.724 viene attribuita l'attuale categoria C/2, classe 1, consistenza 13 mq., superficie catastale 46 mq., rendita € 30,88.

- C.F. Fg.96 part.725: Al 4/11/1995 il terreno era rappresentato dalla part.725 qualità seminativo arborato, classe 1 superficie mq.295; con tipo mappale del 13/06/2005 pratica n.PI0072402 in atti dal 13/06/2005 (n.72402.1/2005) la part.725 passa ad ente urbano; con costituzione del 14/07/2005 pratica n.PI0085881 in atti dal 14/07/2005 (n.1451.1/2005) alla part.725 viene attribuita l'attuale categoria C/2, classe 1, consistenza 23 mq., superficie catastale 51 mq., rendita € 54,64.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/D
LOCALITÀ CAMPO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	96	690	4		A2	3	5	121 mq	649,44 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo sono:

- lievi traslazioni di tramezzature e porte interne;
- non risulta rappresentato l'ampliamento volumetrico (lato sud) consistente nella realizzazione di un vano pluriuso.

A seguito della presentazione di un nuovo titolo abilitativo edilizio necessario a regolarizzare il bene dal punto di vista edilizio-urbanistico (meglio descritto nel paragrafo regolarità edilizia) si potrà procedere anche alla regolarizzazione della planimetria catastale.

Gli oneri necessari per la redazione della nuova planimetria catastale sono evidenziati nel paragrafo regolarità edilizia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/E
LOCALITÀ CAMPO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	96	960	5		A2	3	5	129 mq	649,44 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo sono:

- lievi traslazioni di tramezzature e porte interne;
- una delle due camere è stata ampliata con l'annessione del vano armadi e porzione di corridoio; inoltre è stata ridotta la superficie della camera per la realizzazione di un nuovo bagno e ripostiglio;
- la cucina è stata spostata sulla parete sud dell'appartamento.

A seguito della presentazione di un nuovo titolo abilitativo edilizio necessario a regolarizzare il bene dal punto di vista edilizio-urbanistico (meglio descritto nel paragrafo regolarità edilizia) si potrà procedere anche alla regolarizzazione della planimetria catastale.

Gli oneri necessari per la redazione della nuova planimetria catastale sono evidenziati nel paragrafo regolarità edilizia.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/C LOCALITÀ CAMPO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	96	690	2		C6	2	15	17 mq	50,35 €	T		
	96	690	3		C6	2	15	17 mq	50,35 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo sono:

- i due garage, rappresentati attualmente con due planimetrie catastali (subb.2 e 3), sono stati uniti mediante la demolizione parziale della parete di divisione e trasformati in taverna, con la realizzazione di un camino e di una cucina.

A seguito della presentazione di un nuovo titolo abilitativo edilizio necessario a regolarizzare il bene dal punto di vista edilizio-urbanistico (meglio descritto nel paragrafo regolarità edilizia) si potrà procedere anche alla regolarizzazione della planimetria catastale.

Gli oneri necessari per la redazione della nuova planimetria catastale sono evidenziati nel paragrafo regolarità edilizia.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	96	724			C2	1	13	46 mq	30,88 €	T		
	96	725			C2	1	23	51 mq	54,64 €	T		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
96	721				Seminativo arborato	1	2125 mq	17,56 €	9,88 €		
96	589				Rel F D SUB		70 mq				

Corrispondenza catastale

Si precisa che i due magazzini censiti al C.F. del foglio 96 part.lla 724 e 725 risultano demoliti. Pertanto dovrà essere aggiornata la mappa catastale con la presentazione di Tipo Mappale per la rimozione dei fabbricati al catasto terreni e la conseguente soppressione degli stessi anche al catasto fabbricati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/D LOCALITÀ CAMPO

L'appartamento al momento del sopralluogo si presentava in normali condizioni di manutenzione e conservazione. Per quanto riguarda il fabbricato, si segnalano evidenti ammaloramenti degli intonaci nello specifico dei balconi, delle facciate e della gronda.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/E LOCALITÀ CAMPO

L'appartamento al momento del sopralluogo si presentava in buone condizioni di manutenzione e conservazione; si segnalano alcuni ammaloramenti degli intonaci del terrazzo.
Per quanto riguarda il fabbricato, si segnalano evidenti ammaloramenti degli intonaci nello specifico dei balconi, delle facciate e della gronda.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/C LOCALITÀ CAMPO

I due locali garage al momento del sopralluogo si presentavano in normali condizioni di manutenzione e conservazione; si segnala qualche ammaloramento dell'intonaco con creazione di muffe, dovuto all'umidità di risalita o ad una insufficiente areazione dei locali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216

Il terreno si presenta in buone condizioni di conservazione anche se non coltivato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/D LOCALITÀ CAMPO

Fa parte dell'unità immobiliare il resede a comune che circonda l'appartamento identificato dalla part.690 sub.1 (BCNC comune ai subalterni 2, 3, 4 e 5).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/E LOCALITÀ CAMPO

Fa parte dell'unità immobiliare il resede a comune che circonda l'appartamento identificato dalla part.690 sub.1 (BCNC comune ai subalterni 2, 3, 4 e 5).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/C LOCALITÀ CAMPO

Fa parte dell'unità immobiliare il resede a comune che circonda i garage identificato dalla part.690 sub.1 (BCNC comune ai subalterni 2, 3, 4 e 5).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216

Non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/D LOCALITÀ CAMPO

Non risultano presenti servitù, censi, livelli e usi civici.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/E LOCALITÀ CAMPO

Non risultano presenti servitù, censi, livelli e usi civici.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/C LOCALITÀ CAMPO

Non risultano presenti servitù, censi, livelli e usi civici.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216

Non risultano presenti servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/D LOCALITÀ CAMPO

La villetta bifamiliare, di cui l'appartamento fa parte, è stata costruita nel 1985. Presenta le seguenti caratteristiche costruttive: strutture verticali realizzate in muratura del tipo "poroton", fondazione a cordolo continuo, solai in laterizio e c.a. gettato in opera, tamponamenti interni in muratura intonacati ed imbiancati, solaio di copertura e relativa gronda in c.a., tetto a padiglione con manto in tegole di cotto. L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche interne: pareti divisorie in muratura intonacate ed imbiancate; la pavimentazione in tutti gli ambienti è in piastrelle di gres porcellanato; i bagni sono dotati di sanitari al completo e presentano una pavimentazione e relativo rivestimento in piastrelle di ceramica; gli infissi (porte-finestre e finestre) sono tutte in legno e vetro dotate di persiane in legno; le porte interne sono anch'esse in legno.

Sono presenti i seguenti impianti: elettrico distribuito sotto traccia ed idrico-sanitario. L'impianto di riscaldamento, del tipo ad elementi radianti presenti in ogni stanza, è alimentato da caldaia a gas murale ubicata in apposito locale tecnico posto sul retro dell'appartamento.

Il resede esterno (a comune con i beni 2 e 3) di circa 770 mq., è in parte pavimentato in porfido ed in parte

adibito a giardino con presenza di arbusti e alberi da frutto; sono presenti altresì un pozzo ed un forno in muratura. L'accesso avviene sia tramite cancello carrabile motorizzato che tramite cancello pedonale. I contatori dell'energia elettrica e dell'acqua, ubicati in appositi vani, sono posti all'esterno nello spazio ricavato arretrando il cancello carrabile; il contatore del gas è ubicato subito all'ingresso della proprietà, varcato il cancello carrabile sulla destra.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/E
LOCALITÀ CAMPO**

La villetta bifamiliare, di cui l'appartamento fa parte, è stata costruita nel 1985. Presenta le seguenti caratteristiche costruttive: strutture verticali realizzate in muratura del tipo "poroton", fondazione a cordolo continuo, solai in laterizio e c.a. gettato in opera, tamponamenti interni in muratura intonacati ed imbiancati, solaio di copertura e relativa gronda in c.a., tetto a padiglione con manto in tegole di cotto.

L'appartamento al piano primo presenta le seguenti caratteristiche: pareti divisorie in muratura intonacate ed imbiancate; la pavimentazione in tutti gli ambienti è in piastrelle di gres porcellanato con effetto parquet; i bagni sono dotati di sanitari al completo e presentano una pavimentazione e relativo rivestimento in piastrelle di ceramica; gli infissi (porte-finestre e finestre) sono tutte in legno e vetro dotate di persiane in legno e vetrocamera; le porte interne sono anch'esse in legno.

Sono presenti i seguenti impianti: elettrico distribuito sotto traccia ed idrico-sanitario. L'impianto di riscaldamento, del tipo ad elementi radianti presenti in ogni stanza, è alimentato da caldaia a gas murale posta nella zona disimpegno/bagno.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/C LOCALITÀ
CAMPO**

La villetta bifamiliare, di cui i garage fanno parte, è stata costruita nel 1985. Presenta le seguenti caratteristiche costruttive: strutture verticali realizzate in muratura del tipo "poroton", fondazione a cordolo continuo, solai in laterizio e c.a. gettato in opera, tamponamenti interni in muratura intonacati ed imbiancati, solaio di copertura e relativa gronda in c.a., tetto a padiglione con manto in tegole di cotto

I due garage, oggi di fatto adibiti a taverna e resi comunicanti tra loro, presentano le seguenti caratteristiche: pareti intonacate ed imbiancate; la pavimentazione è in piastrelle di gres; i due infissi di accesso (porta e finestratura) sono in alluminio verniciato e vetro.

Sono presenti i seguenti impianti: elettrico distribuito sotto traccia (presente un quadro elettrico generale) ed idrico-sanitario; l'impianto di riscaldamento distribuito sotto traccia e con elementi radianti deriva dallo stesso impianto (caldaia) a servizio dell'appartamento del piano terra.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216

Il terreno principale di maggior dimensioni (part.721 di mq.2125) risulta agricolo con presenza di alberi e piante da frutto, in prevalenza olivi. Su porzione di detto terreno insistono alcuni box di modeste dimensioni del tipo in lamiera e in legno, alcune tettoie e vario materiale edile di proprietà della ditta fallita.

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/D
LOCALITÀ CAMPO**

L'appartamento è abitato dal sig.*****, padre del fallito *****.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/E LOCALITÀ CAMPO

L'appartamento è abitato dal sig.***** , dalla compagna e dalla figlia.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/C LOCALITÀ CAMPO

I garage, attualmente adibiti a taverna, sono nella disponibilità dei sig.ri ***** e *****.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216

I terreni risultano nella disponibilità dei sig.ri ***** e *****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/D LOCALITÀ CAMPO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1983 al 02/02/2024	***** , proprietario per la quota di 1/2; ***** , proprietaria per la quota di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di copravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Gambini di Pisa	18/07/1983	14231	7188
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	25/07/1983	8044	5787
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pisa	02/08/1983	2875			
Dal 02/02/2024 al 22/04/2024	***** proprietario per 3/4, ***** proprietario per 1/4 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pisa	16/01/2024	124	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	02/02/2024	2128	1551
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa altresì che dopo la compravendita del 18/07/1983 risulta trascritto un atto di rettifica ai rogiti Notaio Gambini in data 26/01/1989 repertorio 25474 raccolta 11711, trascritto a Pisa il 2/02/1989 al n.1204 particolare, con il quale viene depennato dall'intestazione catastale della partita 15779 del N.C.T., particella 589 del foglio 96 del Comune di San Giuliano Terme, il nome del sig.*****.

Si precisa infine che la sig.ra ***** è deceduta a Pisa in data 21/01/2022; non risulta presentata la relativa dichiarazione di successione.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/E
LOCALITÀ CAMPO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1983 al 02/02/2024	*****, proprietario per la quota di 1/2; ***** proprietaria per la quota di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Gambini di Pisa	18/07/1983	14231	7188
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	25/07/1983	8044	5787
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pisa	02/08/1983	2875			
Dal 02/02/2024 al 22/04/2024	***** proprietario per 3/4; ***** proprietario per 1/4 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pisa	16/01/2024	124	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	02/02/2024	2128	1551
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa altresì che dopo la compravendita del 18/07/1983 risulta trascritto un atto di rettifica ai rogiti Notaio Gambini in data 26/01/1989 repertorio 25474 raccolta 11711, trascritto a Pisa il 2/02/1989 al n.1204 particolare, con il quale viene depennato dall'intestazione catastale della partita 15779 del N.C.T., particella 589 del foglio 96 del Comune di San Giuliano Terme, il nome del sig.*****.

Si precisa infine che la sig.ra ***** è deceduta a Pisa in data 21/01/2022; non risulta presentata la relativa dichiarazione di successione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/C LOCALITÀ CAMPO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1983 al 02/02/2024	*****, proprietario per la quota di 1/2; *****, proprietaria per la quota di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Gambini di Pisa	18/07/1983	14231	7188
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	25/07/1983	8044	5787
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pisa	02/08/1983	2875	
Dal 02/02/2024 al 22/04/2024	***** proprietario per 3/4, ***** proprietario per 1/4 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pisa	16/01/2024	124	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	02/02/2024	2128	1551

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa altresì che dopo la compravendita del 18/07/1983 risulta trascritto un atto di rettifica ai rogiti Notaio Gambini in data 26/01/1989 repertorio 25474 raccolta 11711, trascritto a Pisa il 2/02/1989 al n.1204 particolare, con il quale viene depennato dall'intestazione catastale della partita 15779 del N.C.T., particella 589 del foglio 96 del Comune di San Giuliano Terme, il nome del sig.*****.

Si precisa infine che la sig.ra ***** è deceduta a Pisa in data 21/01/2022; non risulta presentata la relativa dichiarazione di successione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1983 al 02/02/2024	*****, proprietario per la quota di 1/2; *****, proprietaria per la quota di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Gambini di Pisa	18/07/1983	14231	7188
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	25/07/1983	8044	5787
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pisa	02/08/1983	2875	
Dal 02/02/2024 al 22/04/2024	***** proprietario per 3/4; ***** proprietario per 1/4 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pisa	16/01/2024	124	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria di Pisa	02/02/2024	2128	1551
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa altresì che dopo la compravendita del 18/07/1983 risulta trascritto un atto di rettifica ai rogiti Notaio Gambini in data 26/01/1989 repertorio 25474 raccolta 11711, trascritto a Pisa il 2/02/1989 al n.1204 particolare, con il quale viene depennato dall'intestazione catastale della partita 15779 del N.C.T., particella 589 del foglio 96 del Comune di San Giuliano Terme, il nome del sig.*****.

Si precisa infine che la sig.ra ***** è deceduta a Pisa in data 21/01/2022; non risulta presentata la relativa dichiarazione di successione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/D
LOCALITÀ CAMPO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa aggiornate al 17/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritta a Pisa il 22/04/2024
Reg. gen. 7885 - Reg. part. 5712
Quota: 1/4
A favore di massa dei creditori del fallimento di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per cancellare la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento occorrono € 294,00.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/E
LOCALITÀ CAMPO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa aggiornate al 17/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritta a Pisa il 22/04/2024
Reg. gen. 7885 - Reg. part. 5712
Quota: 1/4
A favore di massa dei creditori del fallimento di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Oneri già quantificati nel bene n.1.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/C LOCALITÀ
CAMPO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa aggiornate al 17/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritta a Pisa il 22/04/2024
Reg. gen. 7885 - Reg. part. 5712
Quota: 1/4
A favore di massa dei creditori del fallimento di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Oneri già quantificati nel bene n.1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 17/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritta a Pisa il 22/04/2024

Reg. gen. 7885 - Reg. part. 5712
Quota: 1/4
A favore di massa dei creditori del fallimento di *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Oneri già quantificati nel bene n.1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/D LOCALITÀ CAMPO

Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di San Giuliano Terme, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'UTOE 30 "Campo" - (rif. tavola 14/17 del P.O.C. aggiornamento 2022). Nel sistema insediativo il fabbricato è ricompreso nella zona B - nuovi insediamenti residenziali, sottozona B2 - zone urbanizzate prevalentemente caratterizzate da tipologie edilizie unitarie di formazione recente ed impianto riconducibile al modello di isolato; gli interventi ammessi risultano normati dall'art.19 delle NTA (norme tecniche di attuazione) di riferimento.

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Giuliano Terme in data 11/07/2023.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/E LOCALITÀ CAMPO

VEDASI BENE N.1

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/C LOCALITÀ CAMPO

VEDASI BENE N.1

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216

Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di San Giuliano Terme, i terreni in oggetto sono ricompresi nell'UTOE 30 "Campo" - (rif. tavola 14/17 del P.O.C. aggiornamento 2022). Nello specifico il terreno identificato dalla:

- part.721: ricade in parte in Zona E6 (Zone agricole interne alle UTOE) – art. 26 N.T.A., in parte in Zona B (Nuovi insediamenti residenziali) Sottozona B2 (Zone urbanizzate prevalentemente caratterizzate da tipologie edilizie unitarie di formazione recente ed impianto riconducibile al modello isolato) - art. 19 N.T.A. ed in parte in Strada - infrastrutture viarie - art.25 N.T.A.
- part.690: ricade in parte in Zona B (Nuovi insediamenti residenziali) Sottozona B2 (Zone urbanizzate prevalentemente caratterizzate da tipologie edilizie unitarie di formazione recente ed impianto riconducibile al modello isolato) - art. 19 N.T.A. ed in parte in Zona E6 (Zone agricole interne alle UTOE) – art. 26 N.T.A.
- part.724: ricade in parte in Zona E6 (Zone agricole interne alle UTOE) – art. 26 N.T.A. ed in parte in Strada - infrastrutture viarie - art.25 N.T.A
- part.725: ricade in parte in Zona E6 (Zone agricole interne alle UTOE) – art. 26 N.T.A. ed in parte in Zona B (Nuovi insediamenti residenziali) Sottozona B2 (Zone urbanizzate prevalentemente caratterizzate da tipologie

edilizie unitarie di formazione recente ed impianto riconducibile al modello isolato) - art. 19 N.T.A.

- part.589: ricade in parte in Zona A (Agglomerati urbani di carattere storico) – art. 18 N.T.A., in parte in Zona E6 (Zone agricole interne alle UTOE) – art. 26 N.T.A. ed in parte in Strada - infrastrutture viarie - art.25 N.T.A.

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Giuliano Terme in data 11/07/2023.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/D LOCALITÀ CAMPO

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

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'ufficio Tecnico del Comune di San Giuliano Terme risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie.

Per le unità immobiliari facenti parte della villetta (bene 1, 2 e 3):

- Concessione edilizia n.220 rilasciata in data 20/07/1985, pratica edilizia n.269 del 1985 per la "costruzione di casa di civile abitazione";

- Concessione edilizia n.317 rilasciata in data 13/07/1988, pratica edilizia n.573 del 1987 per "rinnovo e variante alla concessione edilizia n.218 del 20/07/1985";

- Concessione edilizia n.479 rilasciata in data 28/10/1988, pratica edilizia n.909 del 1988 per "rinnovo concessione edilizia n.220 del 20/07/1985";

- Domanda presentata in data 25/07/1991 per l'esecuzione di opere interne ad unità immobiliare ai sensi dell'art.26 della Legge 28/02/1985 n.47 e s.m.i.;

- Concessione edilizia in sanatoria n.75 rilasciata il 9/03/1996 pratica edilizia n.754 del 1994 "per modifiche interne ed esterne al fabbricato";

- Concessione edilizia n.115 rilasciata in data 01/07/2014, pratica edilizia n.558 del 2003 per "ampliamento di due unità immobiliari esistenti.

Per quanto riguarda i manufatti che erano presenti sul terreno di cui al bene 4, oggi demoliti, risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia in sanatoria n.1597 rilasciata in data 3/06/1998 (pratica di condono n.5243 del 28/02/1995) per la "realizzazione di box in lamiera uso ripostiglio" e "realizzazione di manufatto a struttura mista in legno e lamiera, ad uso ripostiglio e legnaia";

- Permesso di costruire n.42 rilasciato in data 19/10/2011, pratica edilizia n.159 del 2011 per "demolizione di due annessi esistenti e costruzione di nuovo annesso".

Si precisa infine che non è stato reperito il certificato di abitabilità dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto riguarda la conformità edilizia dell'intero compendio immobiliare si precisa quanto segue.

In base al confronto ed alla sovrapposizione del rilievo effettuato, con le tavole grafiche allegate all'ultimo titolo

abilitativo in atti (C.E. n.115 del 01/07/2014, pratica edilizia n.558 del 2003), sono emerse le seguenti difformità:

Bene 1 - Appartamento piano terra:

- lievi traslazioni di tramezzature e porte interne;
- trasformazione della porta di collegamento tra la cucina e la sala pranzo in finestra, con conseguente separazione della stessa sala pranzo (oggi vano pluriuso) dall'appartamento;
- riduzione di superficie della ex sala pranzo mediante realizzazione di disimpegno;
- trasformazione di un locale tecnico in servizio igienico;
- tamponamento della porta di collegamento tra il locale tecnico ed il garage e conseguente apertura della porta di collegamento con il disimpegno.

Bene 2 - Appartamento piano primo:

- lievi traslazioni di tramezzature e porte interne;
- parziale demolizione della parete tra l'ingresso ed il soggiorno;
- spostamento della porta del bagno dal lato dx al lato sx;
- una delle due camere è stata ampliata con l'annessione del vano armadi e porzione di corridoio; inoltre è stata ridotta la superficie della camera per la realizzazione di un nuovo bagno e ripostiglio;
- la loggia è stata chiusa ed annessa all'appartamento diventando porzione di disimpegno;
- la cucina è stata spostata sulla parete sud dell'appartamento.

Bene 3 - garage piano terra:

- i due garage sono stati uniti mediante la demolizione parziale della parete di divisione e trasformati in una taverna, con realizzazione di un camino e di una cucina.

Per quanto riguarda il permesso di costruire n.42 del 19/10/2011, pratica edilizia n.159 del 2011 che prevedeva la demolizione di due annessi esistenti e la costruzione di un nuovo annesso sul terreno di cui al bene 4, si precisa che gli annessi sono stati demoliti, ma non è stato realizzato il nuovo magazzino; ne consegue che potrà essere valutata la possibilità, previa consultazione con l'ufficio edilizia del Comune di San Giuliano Terme, del riutilizzo del volume autorizzato con il permesso predetto.

Per la regolarizzazione delle opere eseguite in difformità al titolo abilitativo potrà essere valutata la presentazione di una pratica edilizia di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 L.R. 65/2014 e smi.

La certezza in merito agli esiti della procedura di regolarizzazione potrà aversi solo a seguito dell'effettiva presentazione della pratica.

I costi per tale adempimento si possono riconoscere in via prudenziale in € 11.000, comprensivi delle spese tecniche e dei costi relativi all'aggiornamento della planimetria catastale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/E LOCALITÀ CAMPO

VEDASI BENE N.1

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA TONIOLO N.216/C LOCALITÀ CAMPO

VEDASI BENE N.1

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/D Località Campo Piena proprietà per la quota di 1/4 di un appartamento per civile abitazione posto al piano terra di una villetta bifamiliare sita in San Giuliano Terme, località Campo, via Toniolo n.216/D. Vi si accede dalla predetta via mediante resede comune (part.690 sub.1 BCNC comune ai subb.2,3,4 e 5). L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e due bagni; ogni vano utile è dotato di un proprio balcone. Completano la proprietà un ripostiglio sottoscala posto sul lato nord del fabbricato; un vano, disimpegno, locale tecnico, bagno e ripostiglio sottoscala posti sul lato sud del fabbricato, non comunicanti con l'appartamento e che hanno accesso dal resede comune sopra detto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 690, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
Valore di stima del bene: € 37.867,50

Per la valutazione del suddetto bene, il principio teorico che verrà adottato è quello dell'estimo, inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 2 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Al fine della valutazione dell'appartamento in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione simili compravenduti nell'ultimo biennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 1° semestre anno 2024, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2023, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2024 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2024.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene pari a 1.100,00 €/mq.

Al valore finale dell'intero lotto si applicano i seguenti deprezzamenti: Oneri per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale € 11.000,00.

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/E Località Campo
 Piena proprietà per la quota di 1/4 di un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di una villetta bifamiliare sita in San Giuliano Terme, località Campo, via Toniolo n.216/E. Vi si accede dalla predetta via mediante resede comune (part.690 sub.1 BCNC comune ai subb.2,3,4 e 5), sia dalla scala esterna in muratura posta sul lato nord della villetta, che dalla scala esterna in muratura ed ampia terrazza poste sul lato sud della villetta. L'appartamento è composto da: ingresso-soggiorno-cucina, due disimpegno, ripostiglio, due camere e due bagni; ogni vano utile è dotato di un proprio balcone.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 960, Sub. 5, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
 Valore di stima del bene: € 47.580,00
 Il valore unitario attribuito all'appartamento in oggetto è pari a 1.200,00 €/mq.
- Bene N° 3** - Garage ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/C Località Campo
 Piena proprietà per la quota di 1/4 di due garage, posti al piano terra della villetta bifamiliare e in adiacenza all'appartamento posto piano terra (bene 1), siti in San Giuliano Terme località Campo, via Toniolo n.216/C; originariamente i due garage erano pertinenze dei due appartamenti, ma ad oggi, di fatto risultano adibiti a taverna e sono stati resi comunicanti tra loro. Vi si accede dalla predetta via mediante resede comune (part.690 sub.1 BCNC comune ai subb.2,3,4 e 5). La superficie complessiva del locale è di 26,00 mq. E' altresì presente una tettoia metallica di circa 25 mq. antistante i garage.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 690, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 96, Part. 690, Sub. 3, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
 Valore di stima del bene: € 4.875,00
 Il valore unitario attribuito ai garage in oggetto è pari a 650,00 €/mq.
- Bene N° 4** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216
 Piena proprietà per la quota di 1/4 di un appezzamento di terreno prevalentemente agricolo, sito in San Giuliano Terme, località Campo, via Toniolo n.216, della superficie complessiva catastale di 2.900 mq. Vi si accede, a nord, dalla predetta via mediante resede comune (part.690 sub.1 BCNC), a sud, dalla via Simonelli tramite cancello carrabile. Si precisa che di detto terreno, due particelle (724 e 725) risultano censite al C.F. come magazzini, di fatto demoliti. Su porzione di detto terreno insistono alcuni box di modeste dimensioni del tipo in lamiera e in legno, alcune tettoie e vario materiale edile di proprietà della ditta fallita.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 724, Categoria C2 - Fg. 96, Part. 725, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 96, Part. 721, Qualità Seminativo arborato - Fg. 96, Part. 589, Qualità Rel F D SUB
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
 Valore di stima del bene: € 1.087,50
 Per la valutazione complessiva dei terreni, si considerano i seguenti elementi: destinazione urbanistica a uso agricolo, le normali condizioni di manutenzione e conservazione, l'ubicazione in zona pianeggiante e la facilità di accesso (anche da lato via Simonelli).
 Infine, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, in merito alla pubblicazione dei recenti valori agricoli medi (VAM) della provincia di Pisa, per i terreni classificati nella Regione Agraria n.6 - San Giuliano Terme, si ritiene di dover applicare un valore di 15.000 €/ha, ovvero 1,5 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/D Località Campo	137,70 mq	1.100,00 €/mq	€ 151.470,00	1/4	€ 37.867,50
Bene N° 2 - Appartamento San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/E Località Campo	158,60 mq	1.200,00 €/mq	€ 190.320,00	1/4	€ 47.580,00
Bene N° 3 - Garage San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216/C Località Campo	30,00 mq	650,00 €/mq	€ 19.500,00	1/4	€ 4.875,00
Bene N° 4 - Terreno San Giuliano Terme (PI) - Via Toniolo n.216	2900,00 mq	1,50 €/mq	€ 4.350,00	1/4	€ 1.087,50
				Valore di stima:	€ 91.410,00

Valore di stima: € 91.410,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale	11000,00	€
Arrotondamento	410,00	€

Valore finale di stima: € 80.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pisa, li 24/10/2024

L'esperto
Geom. Andrea Collavoli

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure storiche catastali
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Estratto di mappa - foglio 96
- ✓ N° 4 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Notaio Gambini 18/07/1983 rep.14231
- ✓ N° 6 Atto di rettifica Notaio Gambini 26/01/1989 rep. 25474
- ✓ N° 7 Certificato ipotecario ventennale
- ✓ N° 8 Pratiche edilizie
- ✓ N° 9 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 10 Documentazione fotografica
- ✓ N° 11 Verbale sopralluogo del 31/03/2023
- ✓ N° 12 Perizia versione privacy