
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Macchioni Tiziano, nell'Esecuzione Immobiliare 212/2023 del R.G.E. riunita all'Esecuzione Immobiliare 32/2024 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

| | |
|---|---|
| Incarico..... | 5 |
| Premessa | 5 |
| Descrizione..... | 5 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, edificio A, interno 8, piano T.... | 5 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, piano T | 5 |
| Lotto Unico..... | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 5 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, edificio A, interno 8, piano T | 5 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, piano T | 5 |
| Titolarità..... | 6 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, edificio A, interno 8, piano T | 6 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, piano T | 6 |
| Confini..... | 6 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, edificio A, interno 8, piano T | 6 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, piano T | 6 |
| Consistenza..... | 6 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, edificio A, interno 8, piano T | 6 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 7 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, edificio A, interno 8, piano T | 7 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, piano T | 7 |
| Dati Catastali | 7 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, edificio A, interno 8, piano T | 7 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, piano T | 8 |
| Patti..... | 8 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, edificio A, interno 8, piano T | 8 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, piano T | 8 |
| Stato conservativo..... | 8 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, edificio A, interno 8, piano T | 8 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, piano T | 8 |
| Parti Comuni..... | 9 |



| | |
|---|----|
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, edificio A, interno 8, piano T | 9 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, piano T | 9 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 9 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, edificio A, interno 8, piano T | 9 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, piano T | 10 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 10 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, edificio A, interno 8, piano T | 10 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, piano T | 11 |
| Stato di occupazione | 11 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, edificio A, interno 8, piano T | 11 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, piano T | 11 |
| Provenienze Ventennali | 11 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, edificio A, interno 8, piano T | 11 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, piano T | 11 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 12 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, edificio A, interno 8, piano T | 12 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, piano T | 12 |
| Normativa urbanistica | 12 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, edificio A, interno 8, piano T | 12 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, piano T | 12 |
| Regolarità edilizia..... | 13 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, edificio A, interno 8, piano T | 13 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, piano T | 13 |
| Vincoli od oneri condominiali | 13 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, edificio A, interno 8, piano T | 13 |
| Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, piano T | 14 |
| Stima / Formazione lotti..... | 14 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 16 |
| Lotto Unico | 16 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 212/2023 del R.G.E..... | 17 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 149.300,00 | 17 |





INCARICO

All'udienza del 17/04/2024, il sottoscritto Geom. Macchioni Tiziano, con studio in Via Harry Bracci Torsi, 67 - 56121 - Pisa (PI), email tizianomacchioni@gmail.com, PEC tiziano.macchioni@geopec.it, Tel. 3475143615, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, edificio A, interno 8, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, EDIFICIO A, INTERNO 8, PIANO T

Abitazione in residenza turistico alberghiera a gestione unitaria.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, PIANO T

Posto auto scoperto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, edificio A, interno 8, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, EDIFICIO A, INTERNO 8, PIANO T

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, PIANO T

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



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, EDIFICIO A, INTERNO 8, PIANO T

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

- *** (Proprietà 1/1)

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

- *** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, PIANO T

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

- *** (Proprietà 1/1)

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

- *** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, EDIFICIO A, INTERNO 8, PIANO T

L'appartamento confina ad ovest con spazi a verde, e nord con spazi condominiali, ad est con ingresso e vano scala, e a sud con proprietà della società ***, salvo se altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, PIANO T

Il posto auto scoperto confina ad ovest e ad est con area scoperta condominiale, a sud con posto auto scoperto di proprietà della società *** a nord con proprietà della società ***, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, EDIFICIO A, INTERNO 8, PIANO T

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 0,00 mq | 50,00 mq | 1 | 50,00 mq | 4,55 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 50,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 50,00 mq | | |



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, piano T

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Posto auto | 13,00 mq | 13,00 mq | 0,35 | 4,55 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 4,55 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 4,55 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, EDIFICIO A, INTERNO 8, PIANO T**

Al ventennio l'unità immobiliare risultava identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa nel Fig. 104 p.lla 8 sub 3.

In data 10/09/2004 con denuncia di variazione per divisione pratica n. PI0150562 in atti dal 10/09/2004 viene soppresso il sub 3 e originato, insieme ad altri sub, il sub 317 con categoria F/3.

In data 28/09/2004 con denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato urbano pratica n. PI0158699 in atti dal 28/09/2004 viene variato il sub 317 da categoria F/3 a categoria D/2 con rendita catastale di € 688,00.

In data 03/03/2005 con denuncia di variazione d'ufficio per rettifica di classamento proposto pratica n. PI0025950 in atti dal 03/03/2005 viene variata la categoria del sub 317 da categoria D/2 a categoria A/2 con classe 3 e rendita catastale di € 454,48.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, PIANO T

Al ventennio l'unità immobiliare risultava identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa nel Fig. 104 p.lla 8 sub 3.

In data 10/09/2004 con denuncia di variazione per divisione pratica n. PI0150562 in atti dal 10/09/2004 viene soppresso il sub 3 e originato, insieme ad altri sub, il sub 370 con categoria F/3.

In data 20/09/2004 con denuncia di variazione per ultimazione di fabbricato urbano pratica n. PI0154413 in atti dal 20/09/2004 viene variato il sub 370 da categoria F/3 a categoria C/6 con rendita catastale di € 81,24.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, EDIFICIO A, INTERNO 8, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 104 | 8 | 317 | 2 | A2 | 3 | 2 | 50 mq | 454,48 € | T | |



Corrispondenza catastale

La planimetria in atti (All. 2) è corrispondente allo stato dei luoghi. L'unica eccezione riguarda l'altezza interna riportata in m 4,55 e rilevata sul posto in m 4,15. L'elaborato planimetrico della particella 8 attualmente in atti rappresenta correttamente la posizione dell'unità immobiliare.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, PIANO T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|---------------|--------------|-------------|----------------------------|------------------|---------------|--------------------|-----------------------------|----------------|--------------|-----------------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 104 | 8 | 370 | 2 | C6 | U | 13 | 13 mq | 81,24 € | T | | |

Corrispondenza catastale

La planimetria in atti (All. 2) è corrispondente allo stato dei luoghi. L'elaborato planimetrico della particella 8 attualmente in atti rappresenta correttamente la posizione dell'unità immobiliare.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, EDIFICIO A, INTERNO 8, PIANO T

Come precisato nell'atto di acquisto ai rogiti del Notaio Maria Rosaria D'Urso del 02/07/2008 rep. n. 52940, le porzioni immobiliari in oggetto sono soggette al vincolo della gestione unitaria, in conformità al "Regolamento di gestione" che trovasi allegato all'atto ricevuto dal Notaio Mancioffi di Cascina in data 28/10/2004 repertorio n. 23482/10715 registrato in Pisa il 03/11/2004 al n. 5213. Le unità immobiliari pignorate risultano corredate funzionalmente dai locali ricezione, direzione e sala polifunzionale, dalle attività commerciali private, da una piscina e relativo solarium, da vari spazi destinati a verde attrezzato ed allo svago nonché da spazi destinati a parcheggio auto ed alla viabilità interna.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, PIANO T

Vedi quanto già descritto nel paragrafo "Patti" per il Bene n. 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, EDIFICIO A, INTERNO 8, PIANO T

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si trovava in discrete condizioni di conservazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, PIANO T

Il posto auto scoperto si presentava in buono stato di manutenzione.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, EDIFICIO A, INTERNO 8, PIANO T

Come descritto nell'atto di acquisto ai rogiti del Notaio Maria Rosaria D'Urso del 02/07/2008 rep. n. 52940, l'unità immobiliare gode di diritti sulle parti comuni per la quota proporzionale della viabilità interna, delle aree destinate a verde, dell'illuminazione esterna, dell'impianto idrico con autoclave, della rete fognaria con il relativo impianto, della rete elettrica e telefonica fino all'ingresso di ciascuna unità immobiliare.

In particolare sono parti comuni:

- resede condominiale, corsia di manovra, aiuole, verde e camminamenti, tutti rappresentati dai subalterni 300 e 409;
- il locale centrale termica, il locale contatori e lo spazio per gruppi frigo rappresentati dal subalterno 303;
- i vani scala e i corridoi condominiali rappresentati dai subalterni 308 e 309;
- il locale wc posto al piano primo rappresentato dal subalterno 407.

Nell'atto suddetto viene inoltre precisato che *"sono rimasti in esclusiva proprietà della società *** e, pertanto sono esclusi dalla presente vendita gli impianti sportivi del complesso (piscina con relativo solarium), gli spazi per lo svago ed il divertimento, la reception, la direzione e le attività commerciali (ristorante, bar e relativi spazi liberi annessi), tutti rappresentati dai subalterni 406, 304, 305, 306, 307 e 415 (già sub 413 già sub 408) ancorché gravati dalle necessarie servitù di passo per consentire agli utenti della RTA il libero transito all'interno dell'intero complesso"*.

Con l'acquisto dell'unità immobiliare è acquisito anche il diritto, limitatamente al numero dei posti letto ubicati all'interno dell'unità immobiliare, di utilizzare gli impianti sportivi e ricreativi a servizio, obbligandosi, solo nel caso di esercizio della suddetta facoltà, al pagamento di una "card" necessaria per l'utilizzo dei suddetti impianti. Il costo della "card" viene stabilito di anno in anno dal gestore del complesso.

La società *** ha predisposto apposito regolamento condominiale in cui sono precisati diritti ed obblighi dei condomini, l'uso e il godimento dei servizi e delle parti comuni, le clausole che incideranno sui poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive (All. 5). Copia di detto regolamento trovasi allegato all'atto ai rogiti del Notaio Mancioffi di Cascina in data 28/10/2004 repertorio n. 23482/10715 registrato in Pisa il 03/11/2004 al n. 5213, a cui per completezza si rimanda interamente.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, PIANO T

Vedi quanto già descritto nel paragrafo "Parti comuni" per il Bene n. 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, EDIFICIO A, INTERNO 8, PIANO T

La certificazione ipotecaria e la relazione storico ipotecaria ventennale del Notaio Urbano Franchi non riporta notizie dell'esistenza di servitù inerenti i beni pignorati.

Dalla consultazione dell'atto di provenienza ai rogiti del Notaio Maria Rosaria D'Urso di Livorno rep. 52940 del 02/07/2008, a cui per completezza si rimanda interamente, risulta prima di tutto che l'accesso al bene oggetto di esecuzione avviene dal Viale del Tirreno a mezzo della servitù costituita



con l'atto Notaio Mancioppi di Cascina in data 22 ottobre 2003 rep. n. 20206/9242 trascritto presso la Conservatoria di Pisa il 23/10/2003 al n. 14078 di particolare.

Nello stesso atto vengono citate inoltre le seguenti servitù, costituite in parte anche a carico del resede condominiale ed a favore della confinante proprietà ***, che riguardano:

- 1) il resede esclusivo di proprietà della società ***, o aventi causa, che è gravato da diritto di passo pedonale a favore della proprietà ***, per garantire l'accesso ai varchi verso l'arenile, secondo quella che è la sistemazione planimetrica allegata alla Concessione in variante n. 159 del 22/07/2003;
- 2) il diritto di passo pedonale (sulle aree a tale scopo destinate dal progetto) e carrabile (sulle aree a tale scopo destinate dal progetto) a carico del resede di proprietà della società ***, per consentire l'accesso ed il recesso dai posti auto (n. 15) in parte in proprietà della società *** ed in parte in uso alla stessa perché insistenti su proprietà ***, servitù sempre da esercitarsi sulle porzioni individuate negli elaborati grafici allegati alla detta Concessione in variante;
- 3) il resede esclusivo acquistato dalla società *** gravato da diritto di passo pedonale e carrabile in corrispondenza dell'ingresso al parcheggio auto del Viale del Tirreno per consentire l'accesso al parcheggio privato della zona residenziale lato Livorno;
- 4) servitù a favore della proprietà acquistata da *** sui passi carrabili di proprietà ****, o suoi aventi causa (sempre ricavabili dalle tavole di progetto sopra citati) per consentire ai mezzi di servizio dei fornitori l'accesso ai negozi e ristoranti che saranno ubicati all'interno del blocco "A" (RTA).

Nell'atto viene precisato che, all'interno della porzione del fabbricato lato mare di proprietà *** la scala principale ed il relativo atrio con le aperture verso l'esterno lato est, resteranno in uso anche ai proprietari delle porzioni immobiliari residenziali (blocco B), di proprietà *** e suoi aventi causa.

Infine, la relazione storico ipotecaria ventennale del Notaio Urbano Franchi, indica che con atto autenticato dal Notaio Enrico Barone di Pisa in data 24 giugno 2004, repertorio n. 4251, trascritto presso la Conservatoria di Pisa il 21/07/2004 al nn. 9389 di particolare, è stata costituita servitù di elettrodotto a favore di *** a carico delle porzioni immobiliari rappresentate nel foglio 104 particella 8 porzione dell'originario subalterno 3.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, PIANO T

Vedi quanto già descritto nel paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici" per il Bene n. 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, EDIFICIO A, INTERNO 8, PIANO T

L'edificio di cui fa parte l'unità pignorata si sviluppa su due piani fuori terra ed è stato realizzato in muratura mista intonacata (Vedi All. 3). I solai sono in latero-cemento. La copertura è del tipo a padiglione con manto in tegole marsigliesi di cotto. L'appartamento è esposto ad ovest. Le pareti divisorie sono in muratura di laterizio intonacato, le porte interne sono in legno colorato laccato, gli infissi esterni in legno laccati, con vetro camera. I pavimenti sono in Klinker e i rivestimenti sono in ceramica. La porta di accesso all'appartamento è in metallo blindato e legno. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento in origine era costituito da una caldaia condominiale con canalizzazione ad aria che serviva ogni singola unità immobiliare. Secondo quanto riferito dall'amministratrice, detto impianto non è più funzionante e non sarà ripristinato lasciando a carico di ciascun proprietario l'onere di dotarsi di impianto autonomo. **All'attualità l'unità immobiliare risulta completamente priva di impianto di condizionamento estivo e riscaldamento invernale.**



Per l'acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico. Gli intonaci esterni ed interni sono tinteggiati.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, PIANO T

Trattasi di posto auto scoperto contraddistinto sul posto con il numero identificativo 29, di forma rettangolare e delimitato da segni di vernice bianca. La pavimentazione è stata realizzata con masselli di cemento in autobloccanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, EDIFICIO A, INTERNO 8, PIANO T

Il sottoscritto ha effettuato l'interrogazione dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate di Pisa e di Vicenza con pec del 15/05/2024 protocollata in data 16/05/2024 al n. 51367, e successivo inoltro del 17/05/2024 protocollato al n. 51886. A seguito di sollecito, in data 01/07/2024 ha ricevuto risposta che al nominativo richiesto non risultano contratti di locazione o comodato sui beni oggetto di esecuzione (Allegato 4).

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava abitata da un occupante terzo senza titolo e dal suo nucleo familiare. Il custode nominato nella procedura ha fatto istanza al Giudice per autorizzare l'occupazione dell'immobile dal parte del soggetto suddetto dietro corresponsione di euro 600 mensili (offerti dall'occupante ed accettati dal creditore precedente), fino all'aggiudicazione dell'immobile o l'estinzione della procedura, ovvero la liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c. Ad oggi non risulta agli atti l'autorizzazione richiesta.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, PIANO T

Vedi quanto già descritto nel paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile" per il Bene n. 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, EDIFICIO A, INTERNO 8, PIANO T

Dalla consultazione delle visure catastali e dalla relazione storico ipotecaria ventennale del Notaio Urbano Franchi risulta che al ventennio la proprietà dell'unità immobiliare apparteneva alla Società *** con sede in Pisa (PI) in forza di atto di acquisto ai rogiti del notaio Nicola Mancioffi di Cascina rep. 20206 del 22/10/2003 trascritto presso la conservatoria di Pisa in data 23/10/2003 al n. 14078 di particolare (detto titolo non risulta elencato nel certificato ipotecario storico ventennale in quanto precedente all'anno 2004).

A seguito di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Nicola Mancioffi di Cascina rep. 25001 del 26/04/2005, trascritto presso la Conservatoria di Pisa in data 02/05/2005 al n. 5209 di particolare, la Società *** vendeva l'unità immobiliare alla Società *** con sede in Livorno (LI).

Con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Rosaria D'Urso di Livorno rep. 52940 del 02/07/2008, trascritto presso la conservatoria di Pisa in data 11/07/2008 al n. 9668 di particolare, la Società *** vendeva l'unità immobiliare al signor ***, attuale esecutato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, PIANO T

Vedi quanto già descritto nel paragrafo "Provenienza ventennale" per il Bene n. 1.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, EDIFICIO A, INTERNO 8, PIANO T

Dalla certificazione ipotecaria e dalla relazione storico ipotecaria ventennale del Notaio Urbano Franchi in atti aggiornata alla data del 04/03/2024, risultano a carico dei beni pignorati le seguenti formalità pregiudizievoli fino alla data:

- iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo n. 2392 di registro particolare del 17/10/2013, a favore ***, domicilio ipotecario eletto in Milano, Piazza Missori n. 3, per € 320.000,00 di cui € 160.000,00 di capitale;
- iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n. 1598 di registro particolare del 05/06/2017, a favore del ***, domicilio ipotecario eletto in Pisa, Lungarno Mediceo n. 2, per € 7.766,95 di capitale;
- trascrizione n. 1169 part. del 26/01/2024, relativa a pignoramento immobiliare del 19/12/2023, rep. 5445 a favore del ***, domicilio ipotecario eletto in Pisa, Lungarno Mediceo n. 2;
- trascrizione n. 3067 part. del 01/03/2024, relativa a pignoramento immobiliare del 09/02/2024, rep. 318 a favore di ***

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, PIANO T

Vedi quanto già descritto nel paragrafo "Formalità pregiudizievoli" per il Bene n. 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, EDIFICIO A, INTERNO 8, PIANO T

Nelle tavole del regolamento urbanistico vigente l'intero complesso denominato "Colonia Principe di Piemonte" ricade in "Aree di gestione parco – Parco naturale di San Rossore".

Nel vigente Piano Territoriale del Parco, l'intero complesso risulta classificato tra le "Unità di servizio collettivo del Calambrone" di cui al Capitolo IV art.li 70 e seguenti delle norme tecniche di attuazione.

L'area e l'edificio risultano interessate dai seguenti vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004 :

- area tutelata per legge D.Lgs. 42/2004 art. 142 lettera f) Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciucoli;
- immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art. 136 lettera d) istituito con D.M. 10/04/1952 G.U. 108 del 1952 denominato "Zone di Tombolo, San Rossore e Migliarino, site nei comuni di Pisa, San Giuliano Terme e Vecchiano";
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art. 136 lettere c) e d) istituito con D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985 denominato "La zona comprende l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomie l'area ex "Albergo Oceano", ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, San Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio e Camaiore".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, PIANO T

Vedi quanto già descritto nel paragrafo "Normativa urbanistica" per il Bene n. 1.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, EDIFICIO A, INTERNO 8, PIANO T

L'edificio denominato "Colonia Principi di Piemonte" è stato realizzato agli inizi degli anni trenta del novecento ma dalle ricerche effettuate presso l'ufficio edilizia del Comune di Pisa non risultano depositate pratiche inerenti la sua edificazione.

L'intero complesso è stato oggetto di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso in forza di Concessione edilizia n. 29 rilasciata dal Comune di Pisa in data 12/04/2001 e successiva variante di cui alla Concessione edilizia n. 159 rilasciata dal Comune di Pisa in data 22/07/2003. In data 29/09/2004 è stata depositata variante finale e fine lavori con protocollo n. 2974.

In data 07/10/2004 è stata depositata certificazione di abitabilità con protocollo n. 10146.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha rilevato lievi differenze tra lo stato di fatto e il grafico dell'ultimo stato concesso rappresentato nelle tavole allegate alla variante di fine lavori.

In particolare dette differenze, tutte rientranti nelle tolleranze previste dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 198 comma 3 della Legge Regionale 65/2014, riguardano:

- la rappresentazione del vano doccia del servizio igienico che ha una sagoma differente rispetto ai grafici;
- distribuzione interna, superfici calpestabili e spessore di alcuni muri.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Nei fascicoli consultati in Comune non è stato possibile reperire certificati di conformità degli impianti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, PIANO T

Vedi quanto già descritto nel paragrafo "Regolarità edilizia" per il Bene n. 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, EDIFICIO A, INTERNO 8, PIANO T

Il sottoscritto ha richiesto all'amministratrice del condominio Principi di Piemonte l'estratto conto relativo ai versamenti dovuti dal debitore (All. 5). Dalle comunicazioni ricevute risulta che il debito a carico dell'esecutato nei confronti del condominio alla data del 24/09/2024 ammonta ad € 23.732,15 per l'appartamento e a € 994,77 per il posto auto oltre spese legali.

L'amministratrice nella sua mail di risposta allega:

- il regolamento condominiale (All. 5);
- le tabelle millesimali nelle quali all'unità abitativa corrisponde un valore complessivo di millesimi 22;
- non risultano all'attualità spese straordinarie deliberate o previste.

Riferisce altresì che i costi ordinari condominiali annui a carico delle unità pignorate ammontano a circa € 1.500,00 per l'abitazione in RTA e a circa € 100,00 per il posto auto scoperto.

Si precisa che il Condominio è il creditore procedente della presente esecuzione immobiliare 212/2023; a carico del futuro acquirente potranno restare le spese condominiali insolute degli ultimi due anni precedenti la vendita e di ciò si terrà conto in sede di stima.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A PISA (PI) - VIALE DEL TIRRENO, 74, PIANO T

Vedi quanto già descritto nel paragrafo "Vincoli e oneri condominiali" per il 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 Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, edificio A, interno 8, piano T

Abitazione in residenza turistico alberghiera a gestione unitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 8, Sub. 317, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 155.000,00

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, delle caratteristiche accertate, dello stato di manutenzione del bene, a seguito di ricerca di atti di compravendita avvenuti negli ultimi due anni, aventi ad oggetto unità abitative ubicate all'interno dello stesso edificio con destinazione e caratteristiche simili di quello oggetto di stima, viste le quotazioni immobiliari OMI riferite al secondo semestre 2023, si valuta il bene in ragione di €/mq 3.100,00, pertanto:

mq 50,00 x €/mq 3.100,00 = € 155.000,00 (appartamento in RTA)

mq 4,55 x €/mq 3.100,00 = € 14.105,00 (posto auto scoperto)

per cui si ha:

€ 155.000,00 + € 14.105,00 = € 169.105,00

Si detrae l'importo di € 3200,00 che corrisponde, sulla base delle informazioni fornite dall'amministratrice, a due anni di spese condominiali spettanti alle unità pignorate pertanto:

€ 169.105,00 - € 3.200,00 = € 165.905,00

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si reputa di applicare un deprezzamento del 10%:

€ 165.905,00 x 0,90 = € 149.314,50

Ai diritti pignorati corrisponde pertanto il valore di: € 149.314,50 che si arrotondano ad € 149.300,00 (Euro centoquarantanovemilatrecento/00).

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, piano T
Posto auto scoperto
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 8, Sub. 370, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

La valutazione è inclusa nel paragrafo "Stima del bene" per il Bene n. 1



| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, edificio A, interno 8, piano T | 50,00 mq | 3.100,00 €/mq | € 155.000,00 | 100,00% | € 155.000,00 |
| Bene N° 2 - Posto auto Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, piano T | 4,55 mq | 3.100,00 €/mq | € 14.105,00 | 100,00% | € 14.105,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 169.105,00 |

Valore di stima: € 169.105,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|-----------|------|
| Detrazione per oneri condominiali corrispondenti agli ultimi due anni | 3.200,00 | € |
| Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto | 16.590,50 | € |
| Arrotondamenti | 14,50 | € |

Valore finale di stima: € 149.300,00

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.

Pisa, li 25/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Macchioni Tiziano



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure catastali storiche
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria catastale ed estratto di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Altri allegati - Interrogazione anagrafe tributaria
- ✓ N° 5 Altri allegati - Regolamento di condominio, tabelle millesimali, piantine servitù
- ✓ N° 6 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ricevute di trasmissione della perizia alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, edificio A, interno 8, piano T
Abitazione in residenza turistico alberghiera a gestione unitaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 8, Sub. 317, Zc. 2, Categoria A2.

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

Destinazione urbanistica: Nelle tavole del regolamento urbanistico vigente l'intero complesso denominato "Colonia Principe di Piemonte" ricade in "Aree di gestione parco - Parco naturale di San Rossore". Nel vigente Piano Territoriale del Parco, l'intero complesso risulta classificato tra le "Unità di servizio collettivo del Calambrone" di cui al Capitolo IV art.li 70 e seguenti delle norme tecniche di attuazione. L'area e l'edificio risultano interessate da Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ed in particolare: -Area tutelata per legge D.Lgs. 42/2004 art. 142 lettera f) Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli; -Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art. 136 lettera d) istituito con D.M. 10/04/1952 G.U. 108 del 1952 denominato "Zone di Tombolo, San Rossore e Migliarino, site nei comuni di Pisa, San Giuliano Terme e Vecchiano"; -Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/2004 art. 136 lettere c) e d) istituito con D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985 denominato "La zona comprende l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomie l'area ex "Albergo Oceano", ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, San Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio e Camaiore".

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, piano T - Posto auto scoperto

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 104, Part. 8, Sub. 370, Zc. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Vedi quanto già descritto nel paragrafo "Normativa urbanistica" per il Bene n. 1.

Prezzo base d'asta: € 149.300,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 212/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 149.300,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, edificio A, interno 8, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 8, Sub. 317, Zc. 2, Categoria A2 | Superficie | 50,00 mq |
| Stato conservativo: | Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si trovava in discrete condizioni di conservazione. | | |
| Descrizione: | Abitazione in residenza turistico alberghiera a gestione unitaria. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |

| Bene N° 2 - Posto auto | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|---------|
| Ubicazione: | Pisa (PI) - Viale del Tirreno, 74, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 104, Part. 8, Sub. 370, Zc. 2, Categoria C6 | Superficie | 4,55 mq |
| Stato conservativo: | Il posto auto scoperto si presentava in ottimo stato di manutenzione. | | |
| Descrizione: | Posto auto scoperto | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |

