

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Ing. Vaglini Marco, nel Fallimento 14/2018 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	16
Premessa.....	16
Descrizione .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Berchet n.3.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Va G. Berchet, 3, piano T-1.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Cavalcanti snc, piano T.....	18
<b>Bene N° 4</b> - Ente comune ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet - Via Cavalcanti.....	18
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet, piano T.....	19
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Cavalcanti.....	19
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Calci (PI) - località Bagnetto.....	19
<b>Bene N° 8</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Pisa (PI) - Via Parini n.7.....	19
<b>Bene N° 9</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Calci (PI) - via Calcesana n.37.....	20
<b>Bene N° 10</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Calci (PI) - via Le Pescine nn.16-18.....	20
<b>Bene N° 11</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Calci (PI) - via Le Pescine nn.10-12.....	21
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio C, interno 26, piano T.....	21
<b>Bene N° 13</b> - Cantina ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio B, interno 34, piano 2 .....	21
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 25, piano 2.....	22
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 2, piano T .....	22
<b>Bene N° 16</b> - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via di Pratale n.28/A, piano 2.....	23
Lotto 1.....	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Berchet n.3.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Va G. Berchet, 3, piano T-1.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Cavalcanti snc, piano T.....	24
<b>Bene N° 4</b> - Ente comune ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet - Via Cavalcanti.....	24
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet, piano T .....	24
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Cavalcanti.....	24
Titolarità .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Berchet n.3.....	24

<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Va G. Berchet, 3, piano T-1.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Cavalcanti snc, piano T.....	25
<b>Bene N° 4</b> - Ente comune ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet - Via Cavalcanti.....	26
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet, piano T .....	27
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Cavalcanti.....	27
Confini.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Berchet n.3.....	28
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Va G. Berchet, 3, piano T-1.....	28
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Cavalcanti snc, piano T.....	28
<b>Bene N° 4</b> - Ente comune ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet - Via Cavalcanti.....	28
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet, piano T .....	28
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Cavalcanti.....	28
Consistenza.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Berchet n.3.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Va G. Berchet, 3, piano T-1.....	30
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Cavalcanti snc, piano T.....	30
<b>Bene N° 4</b> - Ente comune ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet - Via Cavalcanti.....	30
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet, piano T .....	31
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Cavalcanti.....	31
Cronistoria Dati Catastali.....	31
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Berchet n.3.....	31
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Va G. Berchet, 3, piano T-1.....	34
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Cavalcanti snc, piano T.....	34
<b>Bene N° 4</b> - Ente comune ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet - Via Cavalcanti.....	35
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet, piano T .....	35
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Cavalcanti.....	36
Dati Catastali .....	37
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Berchet n.3.....	37
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Va G. Berchet, 3, piano T-1.....	38
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Cavalcanti snc, piano T.....	38

<b>Bene N° 4</b> - Ente comune ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet - Via Cavalcanti.....	38
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet, piano T .....	39
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Cavalcanti.....	39
Precisazioni.....	
.....	40
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Berchet n.3.....	40
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Va G. Berchet, 3, piano T-1.....	40
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Cavalcanti snc, piano T.....	40
<b>Bene N° 4</b> - Ente comune ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet - Via Cavalcanti.....	41
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet, piano T .....	41
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Cavalcanti.....	41
Patti.....	41
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Berchet n.3.....	41
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Cavalcanti.....	41
Stato conservativo .....	41
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Berchet n.3.....	41
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Va G. Berchet, 3, piano T-1.....	42
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Cavalcanti snc, piano T.....	42
<b>Bene N° 4</b> - Ente comune ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet - Via Cavalcanti.....	42
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Cavalcanti.....	42
Parti Comuni.....	42
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Berchet n.3.....	42
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Va G. Berchet, 3, piano T-1.....	42
Servitù, censo, livello, usi civici.....	43
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Berchet n.3.....	43
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Va G. Berchet, 3, piano T-1.....	43
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Cavalcanti snc, piano T.....	43
<b>Bene N° 4</b> - Ente comune ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet - Via Cavalcanti.....	43
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet, piano T .....	43
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Cavalcanti.....	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Berchet n.3.....	43

<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Va G. Berchet, 3, piano T-1.....	45
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Cavalcanti snc, piano T.....	45
<b>Bene N° 4</b> - Ente comune ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet - Via Cavalcanti.....	45
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Cavalcanti.....	45
Stato di occupazione.....	45
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Berchet n.3.....	45
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Va G. Berchet, 3, piano T-1.....	47
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Cavalcanti snc, piano T.....	47
<b>Bene N° 4</b> - Ente comune ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet - Via Cavalcanti.....	47
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet, piano T .....	47
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Cavalcanti.....	47
Provenienze Ventennali .....	48
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Berchet n.3.....	48
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Va G. Berchet, 3, piano T-1.....	50
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Cavalcanti snc, piano T.....	50
<b>Bene N° 4</b> - Ente comune ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet - Via Cavalcanti.....	50
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet, piano T .....	50
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Cavalcanti.....	53
Formalità pregiudizievoli.....	54
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Berchet n.3.....	54
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Va G. Berchet, 3, piano T-1.....	58
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Cavalcanti snc, piano T.....	58
<b>Bene N° 4</b> - Ente comune ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet - Via Cavalcanti.....	58
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet, piano T .....	58
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Cavalcanti.....	59
Normativa urbanistica.....	62
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Berchet n.3.....	62
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Va G. Berchet, 3, piano T-1.....	63
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Cavalcanti snc, piano T.....	63
<b>Bene N° 4</b> - Ente comune ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet - Via Cavalcanti.....	63
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet, piano T .....	63

<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Cavalcanti.....	63
Regolarità edilizia .....	64
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Berchet n.3.....	64
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Va G. Berchet, 3, piano T-1.....	67
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Cavalcanti snc, piano T.....	67
<b>Bene N° 4</b> - Ente comune ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet - Via Cavalcanti.....	68
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet, piano T .....	68
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Cavalcanti.....	68
Vincoli od oneri condominiali.....	69
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Berchet n.3.....	69
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Cavalcanti snc, piano T.....	69
<b>Bene N° 4</b> - Ente comune ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet - Via Cavalcanti.....	69
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet, piano T .....	69
Lotto 2.....	70
Completezza documentazione ex art. 567.....	70
Titolarità .....	70
Confini.....	71
Consistenza.....	71
Cronistoria Dati Catastali.....	71
Dati Catastali .....	72
Servitù, censo, livello, usi civici.....	73
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	73
Stato di occupazione.....	73
Provenienze Ventennali .....	73
Formalità pregiudizievoli.....	75
Normativa urbanistica.....	77
Regolarità edilizia .....	77
Lotto 3.....	77
Completezza documentazione ex art. 567.....	77
Titolarità .....	78
Confini.....	78
Consistenza.....	78
Cronistoria Dati Catastali.....	78
Dati Catastali .....	79
Stato conservativo .....	80

Parti Comuni.....	80
Servitù, censo, livello, usi civici.....	80
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	80
Stato di occupazione.....	80
Provenienze Ventennali .....	81
Formalità pregiudizievoli.....	81
Normativa urbanistica.....	83
Regolarità edilizia .....	84
Vincoli od oneri condominiali.....	84
Lotto 4.....	85
Completezza documentazione ex art. 567.....	85
Titolarità .....	85
Confini.....	85
Consistenza.....	85
Cronistoria Dati Catastali.....	86
Dati Catastali .....	86
Stato conservativo .....	87
Parti Comuni.....	87
Servitù, censo, livello, usi civici.....	87
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	87
Stato di occupazione.....	87
Provenienze Ventennali .....	87
Formalità pregiudizievoli.....	88
Normativa urbanistica.....	90
Regolarità edilizia .....	90
Vincoli od oneri condominiali.....	91
Lotto 5.....	91
Titolarità .....	91
Confini.....	92
Consistenza.....	92
Cronistoria Dati Catastali.....	92
Dati Catastali .....	93
Patti.....	93
Stato conservativo .....	93
Parti Comuni.....	93
Servitù, censo, livello, usi civici.....	93
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	94

Stato di occupazione.....	94
Provenienze Ventennali .....	94
Formalità pregiudizievoli.....	95
Normativa urbanistica.....	97
Regolarità edilizia .....	98
Vincoli od oneri condominiali.....	100
Lotto 6 .....	100
Titolarità.....	100
Confini .....	100
Consistenza .....	100
Cronistoria Dati Catastali.....	101
Dati Catastali.....	101
Stato conservativo.....	102
Parti Comuni.....	102
Servitù, censo, livello, usi civici .....	102
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	102
Stato di occupazione .....	103
Provenienze Ventennali.....	103
Formalità pregiudizievoli.....	103
Normativa urbanistica.....	106
Regolarità edilizia.....	106
Vincoli od oneri condominiali.....	108
Lotto 7 .....	108
Completezza documentazione ex art. 567.....	109
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio C, interno 26, piano T.....	109
<b>Bene N° 13</b> - Cantina ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio B, interno 34, piano 2.....	109
Titolarità.....	109
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio C, interno 26, piano T.....	109
<b>Bene N° 13</b> - Cantina ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio B, interno 34, piano 2.....	109
Confini .....	110
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio C, interno 26, piano T.....	110
<b>Bene N° 13</b> - Cantina ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio B, interno 34, piano 2.....	110

Consistenza .....	110
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio C, interno 26, piano T.....	110
<b>Bene N° 13</b> - Cantina ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio B, interno 34, piano 2.....	110
Cronistoria Dati Catastali.....	111
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio C, interno 26, piano T.....	111
<b>Bene N° 13</b> - Cantina ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio B, interno 34, piano 2.....	111
Dati Catastali.....	112
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio C, interno 26, piano T.....	112
<b>Bene N° 13</b> - Cantina ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio B, interno 34, piano 2.....	113
Patti .....	113
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio C, interno 26, piano T.....	113
<b>Bene N° 13</b> - Cantina ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio B, interno 34, piano 2.....	113
Stato conservativo.....	113
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio C, interno 26, piano T.....	114
<b>Bene N° 13</b> - Cantina ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio B, interno 34, piano 2.....	114
Parti Comuni.....	114
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio C, interno 26, piano T.....	114
<b>Bene N° 13</b> - Cantina ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio B, interno 34, piano 2.....	114
Servitù, censo, livello, usi civici .....	114
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio C, interno 26, piano T.....	114
<b>Bene N° 13</b> - Cantina ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio B, interno 34, piano 2.....	115
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	115
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio C, interno 26, piano T.....	115

<b>Bene N° 13</b> - Cantina ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio B, interno 34, piano 2.....	115
Stato di occupazione .....	115
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio C, interno 26, piano T.....	115
<b>Bene N° 13</b> - Cantina ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio B, interno 34, piano 2.....	115
Provenienze Ventennali.....	116
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio C, interno 26, piano T.....	116
<b>Bene N° 13</b> - Cantina ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio B, interno 34, piano 2.....	117
Formalità pregiudizievoli.....	118
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio C, interno 26, piano T.....	118
<b>Bene N° 13</b> - Cantina ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio B, interno 34, piano 2.....	119
Normativa urbanistica.....	120
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio C, interno 26, piano T.....	120
<b>Bene N° 13</b> - Cantina ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio B, interno 34, piano 2.....	120
Regolarità edilizia.....	120
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio C, interno 26, piano T.....	120
<b>Bene N° 13</b> - Cantina ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio B, interno 34, piano 2.....	121
Vincoli od oneri condominiali.....	122
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio C, interno 26, piano T.....	122
<b>Bene N° 13</b> - Cantina ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio B, interno 34, piano 2.....	122
Lotto 8 .....	123
Completezza documentazione ex art. 567.....	123
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 25, piano 2.....	123
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei	

Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 2, piano T.....	123
Titolarità.....	123
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 25, piano 2.....	123

<b>Bene N°13</b>	
- Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 2, piano T.....	13
Confini.....	125
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 25, piano 2 .....	125
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 2, piano T.....	125
Consistenza.....	126
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 25, piano 2 .....	126
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 2, piano T.....	126
Cronistoria Dati Catastali.....	126
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 25, piano 2 .....	126
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 2, piano T.....	127
Dati Catastali .....	127
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 25, piano 2 .....	127
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 2, piano T.....	128
Precisazioni.....	129
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 25, piano 2 .....	129
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 2, piano T.....	129
Patti.....	129
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 25, piano 2 .....	129
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 2, piano T.....	129
Stato conservativo.....	129
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 25, piano 2 .....	129
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 2, piano T.....	129
Parti Comuni.....	130

**Bene N° 14**

- Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 25, piano 2.....129

**Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 2, piano T.....129

Servitù, censo, livello, usi civici .....129

**Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 25, piano 2.....129

**Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 2, piano T.....130

Caratteristiche costruttive prevalenti.....130

**Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 25, piano 2.....130

**Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 2, piano T.....130

Stato di occupazione .....130

**Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 25, piano 2.....130

**Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 2, piano T.....131

Provenienze Ventennali.....131

**Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 25, piano 2.....131

**Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 2, piano T.....134

Formalità pregiudizievoli.....137

**Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 25, piano 2.....137

**Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 2, piano T.....139

Normativa urbanistica.....147

**Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 25, piano 2.....147

**Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 2, piano T.....148

Regolarità edilizia.....148

**Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei

Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 25, piano 2.....	148
<b>Bene N° 15</b>	
Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 2, piano T.....	149
Vincoli od oneri condominiali.....	149
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 25, piano 2.....	149
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 2, piano T.....	150
Lotto 9 .....	150
Completezza documentazione ex art. 567.....	150
Titolarità.....	151
Confini .....	151
Consistenza .....	151
Cronistoria Dati Catastali.....	152
Dati Catastali.....	152
Precisazioni.....	153
Patti .....	153
Stato conservativo.....	153
Parti Comuni.....	153
Servitù, censo, livello, usi civici .....	153
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	154
Stato di occupazione .....	154
Provenienze Ventennali.....	154
Formalità pregiudizievoli.....	157
Normativa urbanistica.....	158
Regolarità edilizia.....	159
Vincoli od oneri condominiali.....	159
Stima / Formazione lotti.....	159
<b>Lotto 1</b> .....	159
<b>Lotto 2</b> .....	164
<b>Lotto 3</b> .....	164
<b>Lotto 4</b> .....	165
<b>Lotto 5</b> .....	167
<b>Lotto 6</b> .....	168
<b>Lotto 7</b> .....	169
<b>Lotto 8</b> .....	170

<b>Lotto 9</b> .....	172
Riserve e particolarità da segnalare.....	173
Riepilogo bando d'asta.....	177

<b>Lotto 1</b> .....	177
<b>Lotto 2</b> .....	180
<b>Lotto 3</b> .....	180
<b>Lotto 4</b> .....	181
<b>Lotto 5</b> .....	181
<b>Lotto 6</b> .....	181
<b>Lotto 7</b> .....	182
<b>Lotto 8</b> .....	183
<b>Lotto 9</b> .....	184
Schema riassuntivo Fallimento 14/2018 - **** Omissis **** .....	185
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 2.380.000,00</b> .....	185
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 108.000,00</b> .....	188
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 100.000,00</b> .....	188
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 247.000,00</b> .....	189
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 255.000,00</b> .....	189
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 250.000,00</b> .....	190
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 23.000,00</b> .....	190
<b>Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 45.000,00</b> .....	191
<b>Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 125.000,00</b> .....	193
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	194
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Berchet n.3 .....	194
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Cavalcanti .....	196
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Calci (PI) - località Bagnetto.....	199
<b>Bene N° 8</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Pisa (PI) - Via Parini n.7 .....	200
<b>Bene N° 9</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Calci (PI) - via Calcesana n.37.....	202
<b>Bene N° 10</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Calci (PI) - via Le Pescine nn.16-18.....	204
<b>Bene N° 11</b> - Multiplo - Immobiliare ubicato a Calci (PI) - via Le Pescine nn.10-12.....	206
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio C, interno 26, piano T.....	208
<b>Bene N° 13</b> - Cantina ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio B, interno 34, piano 2.....	209
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 25, piano 2.....	209
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 2, piano T.....	211
<b>Bene N° 16</b> - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via di Pratale n.28/A, piano 2.....	212

## INCARICO

---

In data 06/06/2025, il sottoscritto Ing. Vaglini Marco, con studio in Via Giuseppe Garibaldi, 77 - 56154 - Pisa (PI), email mvaglini@gmail.com, PEC marco.vaglini@ingpec.eu, Tel. 050 573 570, Fax 050 573 570, veniva nominato C.T.U. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Berchet n.3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Va G. Berchet, 3, piano T-1
- **Bene N° 3** - Unità collabente ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Cavalcanti snc, piano T
- **Bene N° 4** - Ente comune ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet - Via Cavalcanti
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet, piano T
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Cavalcanti
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Calci (PI) - località Bagnetto
- **Bene N° 8** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Pisa (PI) - Via Parini n.7
- **Bene N° 9** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Calci (PI) - via Calcesana n.37
- **Bene N° 10** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Calci (PI) - via Le Pescine nn.16-18
- **Bene N° 11** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Calci (PI) - via Le Pescine nn.10-12
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio C, interno 26, piano T
- **Bene N° 13** - Cantina ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio B, interno 34, piano 2
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 25, piano 2
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 2, piano T
- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via di Pratale n.28/A, piano 2

## DESCRIZIONE

---

**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBIcato A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA BERCHET N.3**

---

Complesso immobiliare ubicato nel Comune di San Giuliano Terme, frazione Ghezzano (località La FontinaPraticelli), costituito da vari corpi di fabbrica aventi accesso in parte dalla Via Berchet n.3 ed in parte dalla Via Cavalcanti snc.

I fabbricati che compongono il complesso immobiliare in oggetto sono i seguenti:

1) mapp.315 sub 12

Edificio monopiano che presenta un ampio locale adibito ad uso esposizione, servizi igienici, ripostiglio, locale termo e due vani ad uso deposito ed archivio, oltre a tettoie nella zona Est tamponate abusivamente e ad un'altra capanna abusiva posta in prossimità del confine Ovest.

E' corredato da un manufatto monopiano, posto a breve distanza dal fronte Est, in cui vi sono due locali accessori, WC e due verande.

2) mapp.315 sub 10

Detta unità immobiliare è composta dai seguenti corpi di fabbrica:

\*Cf1-Edificio in prevalenza monopiano ed in parte su due piani, denominato nell'elaborato planimetrico catastale del 2018 corpo di fabbrica n.1, a cui si accede dalla Via Berchet n3; è adibito alla vendita ed è dotato di molteplici accessori: servizi igienici, uffici, archivi, magazzini, laboratori e ripostigli. In dettaglio, al piano terra presenta:

-nella zona Ovest: ingresso, sala esposizione con due ripostigli e scala per l'accesso al primo piano, due archivi, sala di attesa, tre uffici, disimpegno, WC, ripostiglio e locale tecnico oltre ad un'altra scala di accesso al primo piano;

-nella zona centrale: ampio locale market;

-nella zona est: altro ingresso, deposito, laboratorio, magazzino, spogliatoio, disimpegno, quattro WC, centrale termica e scala interna di accesso al ripostiglio del 1° piano. Nella zona Ovest del primo piano, a cui si accede sia dalle due scale interne già citate che da una scala esterna sul fronte Ovest, vi sono: disimpegno, magazzino, cinque uffici e WC. -

\*Cf2 Porzione prevalente del capannone monopiano ad uso artigianale commerciale all'ingrosso, denominato nell'elaborato planimetrico catastale del 2018 corpo di fabbrica n.2, a cui si accede dalla Via Cavalcanti tramite l'adiacente resede antistante. Al suo interno vi sono due manufatti con strutture in legno aventi vani ad uso ufficio, ripostiglio e servizi igienici posti in fregio al lato Sud e nella zona dello spigolo S-O.

\*Cf3 Fabbricato monopiano, denominato nell'elaborato planimetrico catastale del 2018 corpo di fabbrica n.3, a cui si accede dalla Via Cavalcanti; è ubicato nella zona interposta tra i corpi di fabbrica 4 e 5 (cf4-cf5); è composto da due vani ad uso ufficio, ampia zona espositiva e WC. Detto manufatto deve essere demolito in quanto abusivo e non sanabile.

\*Cf4 Manufatto, denominato nell'elaborato planimetrico catastale del 2018 corpo di fabbrica n.4, a cui si accede dalla Via Cavalcanti; è costituito da 7 tettoie affiancate, aventi altezza di 5,30 metri, che delimitano un'area di 545 mq. Dette tettoie, che peraltro sono in posizioni differenti da quelle autorizzate e presentano parziali coperture delle aree interposte tra le stesse, devono essere rimosse in quanto non sanabili.

\*Cf5 Manufatto monopiano, denominato corpo di fabbrica n.5 nell'elaborato planimetrico catastale del 2018, a cui si accede dalla Via Cavalcanti; occupa parte dell'area di un edificio che avrebbe dovuto essere integralmente demolito prima della costruzione del capannone censito dai sub 10-14-13 del mapp.315 Detto manufatto deve essere rimosso in quanto non sanabile.

3)mapp.315 sub 13

Porzione terminale Est del capannone monopiano ad uso artigianale commerciale all'ingrosso a cui si accede dalla Via Cavalcanti tramite l'adiacente resede antistante.

All'interno del capannone, in fregio ai lati Est e Sud c'è un soppalco la cui scala interna di accesso è posta all'estremità N-E.

Sono annessi il resede posto in fregio ai lati Nord, Est e Sud e la cabina Enel monopiano, composta da 2 vani, ubicata sul lato Est del predetto resede.

4)mapp.315 sub 14

Porzione intermedia del capannone monopiano ad uso artigianale commerciale all'ingrosso a cui si accede dalla Via Cavalcanti tramite l'adiacente resede antistante. Al suo interno, in fregio al lato Sud, c'è un corpo di fabbrica con strutture in legno aventi vani ad uso ufficio, ripostiglio e servizi igienici. E' corredato da resede posto sui lati Nord e Sud.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VA G. BERCHET, 3, PIANO T-1**

Appartamento di civile abitazione ubicato all'estremità S-O del primo piano del primo corpo di fabbrica (cf 1 del mapp.315 sub 10) del complesso immobiliare costituente il bene n.1 già descritto in precedenza al p.to 2. Il quartiere, a cui si accede dal nc.3 della Via Berchet percorrendo il resede condominiale ed utilizzando la scala sul lato S-O, è composto da: terrazzo, ripostiglio, ingresso, cucina, soggiorno, studio, due camere, bagno, due ripostigli, un locale armadi e due terrazzi di cui uno interno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

### **BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI SNC, PIANO T**

Trattasi di vari manufatti in legno e/o in acciaio + legno ubicati in prossimità del confine N-E del lotto. Sono privi di qualsiasi autorizzazione comunale, sono stati realizzati in più riprese ed in parte smontati e rimontati in posizioni diverse del resede comune (mapp.315 sub 15). Devono essere rimossi in quanto non sanabili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

### **BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BERCHET - VIA CAVALCANTI**

Resede comune ai sub 8-10-11-12-13-14 del mapp.315 del F.90; è censito come bcnc ed in parte è adibito a viabilità interna e parcheggi ed in parte occupato da manufatti abusivi, già citati in precedenza, che devono essere rimossi in quanto non sanabili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BERCHET, PIANO T**

---

Area urbana di 13 mq ubicata in fregio al confine S-O del resede comune costituente il bene n.4. E' posta in corrispondenza del manufatto monopiano in cui vi sono i vani accessori dell'edificio censito dal mapp.315 sub 12.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI**

---

Piena proprietà di un appezzamento di terreno, a giacitura pianeggiante, avente accesso diretto dalla Via Cavalcanti.

Su detto terreno insistono vari manufatti in legno, del tutto abusivi e non sanabili, adibiti a magazzini e stalle ed utilizzati per l'allevamento di cavalli e per attività connesse.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CALCI (PI) - LOCALITÀ BAGNETTO**

---

Apppezzamento di terreno di forma pressoché rettangolare a giacitura pianeggiante ubicato nel Comune di Calci in località Bagnetto in fregio alla Via Calcesana.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **BENE N° 8 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A PISA (PI) - VIA PARINI N.7**

---

\*Appartamento + garage: ===>

Quota di piena proprietà pari a 1/2 di un appartamento e di un garage ubicati in Pisa in Via Parini n.7.

L'appartamento per civile abitazione è posto al quinto e ultimo piano di un fabbricato condominiale sito in Pisa, Via Parini n. 7, con accesso tramite resede e scala condominiale. E' composto da: ingresso, cucina con balcone, soggiorno con balcone, disimpegno, tre camere e doppi servizi.

Il garage, posto al piano terra, ha accesso sul lato Ovest del fabbricato condominiale; è il terzo di detto lato procedendo da Nord verso Sud.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **BENE N° 9 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A CALCI (PI) - VIA CALCESANA N.37**

---

\*Appartamento + garage: ===>

Villetta costituente porzione di un fabbricato pentafamiliare ubicato in Calci, Via Calcesana.

Detta unità immobiliare, ad uso civile abitazione, ha accesso dal n.37 della Via Calcesana, occupa l'ala S-E del fabbricato e presenta due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato ed al piano sottotetto.

Al piano interrato c'è un garage con antistante tettoia e scala interna che consente l'accesso al piano terra del quartiere; al piano terra vi sono: soggiorno e pranzo-cucinotto con adiacente tettoia, WC, locale di sgombero con balcone, scala di accesso al piano primo in cui vi sono: disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio e due balconi, oltre scala di accesso al piano sottotetto in cui c'è piano un ampio vano con balcone.

All'appartamento è annesso in proprietà esclusiva il resede posto in fregio ai lati Est e Sud.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **BENE N° 10 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A CALCI (PI) - VIA LE PESCHINE NN.1618**

---

\*Appartamento + garage ===>

Villetta costituente porzione di un fabbricato trifamiliare ubicato in Calci, Via delle Pescine nn.16-18.

Detta unità immobiliare, ad uso civile abitazione, ha accesso pedonale dal n.16 della Via delle Pescine e carrabile dal n.18; occupa l'ala N-O del fabbricato e presenta tre piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato.

Al piano seminterrato c'è un garage alla cui estremità Est c'è la scala che consente l'accesso al piano terra del quartiere in cui vi sono: cucina, soggiorno, WC ed anti-WC, scala di accesso al piano primo in cui vi sono: disimpegno, tre camere, di cui una con terrazzo, bagno e scala interna per l'accesso al secondo piano in cui c'è una camera con terrazzo.

All'appartamento è annesso in proprietà esclusiva il resede posto in fregio ai lati Nord ed Ovest.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 11 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A CALCI (PI) - VIA LE PESCHINE NN.1012**

---

\*Appartamento + garage : =====>

Villetta costituente porzione di un fabbricato trifamiliare ubicato in Calci, Via delle Pescine.

Detta unità immobiliare, ad uso civile abitazione, ha accesso pedonale dal n.12 della Via delle Pescine e carrabile dal nc.10; occupa l'ala N-E del fabbricato e presenta tre piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato.

Al piano seminterrato c'è un garage a cui si accede dalla rampa avente l'ingresso carrabile al nc.10. Questo garage presenta sul lato Ovest la scala che consente l'accesso al piano terra del quartiere in cui vi sono: cucina, soggiorno, WC ed anti-WC, scala di accesso al piano primo in cui vi sono: disimpegno, tre camere, di cui una con terrazzo, bagno e scala interna per l'accesso al secondo piano in cui c'è una camera con terrazzo.

All'appartamento è annesso in proprietà esclusiva il resede posto in fregio ai lati Nord ed Est.

Nella zona Nord del resede esclusivo vi sono un manufatto in legno ad uso ricovero attrezzi da giardino ed una tettoia fotovoltaica non ancora accampionati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T**

---

Quota di piena proprietà pari a 1/2 di un appartamento di civile abitazione ubicato nella zona Ovest del piano terra (piano primo rispetto alla pubblica Via) del fabbricato "C" sito nel Comune Abetone Cutigliano, sezione Cutigliano, località Doganaccia, Via dei Cacciatori.

Detto fabbricato C, edificato nella zona Sud del lotto, è in parte a due ed in parte a tre piani, costituisce porzione del complesso denominato La Bicocca ed è ubicato in prossimità della stazione della funivia della Doganaccia. L'appartamento, contraddistinto dal numero di interno 3 nei certificati catastali e n.26 nell'atto di acquisto, è ubicato all'estremità Ovest del corpo di fabbrica C (nell'atto provenienza è indicato erroneamente l'estremità Est) e difatti il quartiere in oggetto è posto all'estremità sinistra di chi guardi il fabbricato dalla Via dei Cacciatori.

Il quartiere, a cui si accede dalla terrazza comune posta sul lato Nord, è composto da: cucina-pranzo, camera con terrazzo, bagno con antibagno e vano sottotetto a cui si accede da una scala interna in legno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO B, INTERNO 34, PIANO 2**

---

Quota di piena proprietà pari a 1/36 di un vano ad uso cantina - deposito sci posto nel fabbricato B ubicato nel Comune di Abetone Cutigliano, sezione Cutigliano, frazione Doganaccia, Via dei Cacciatori n.6.

Detto fabbricato B, edificato nella zona Nord del lotto, è in parte a due ed in parte a tre piani, costituisce porzione del complesso denominato La Bicocca ed è ubicato in prossimità della stazione della funivia della Doganaccia.

Il locale, contraddistinto dal numero di interno 34 nell'atto di acquisto, è ubicato all'estremità S-E dell'edificio B, al secondo piano (3° da terra); ad esso si accede dal resede condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 25, PIANO 2**

---

Quota di piena proprietà pari a 2/3 di un appartamento di civile abitazione ubicato nella zona Nord-Ovest del piano secondo sito nel Comune Abetone Cutigliano, sezione Cutigliano, località Doganaccia, Via dei Cacciatori. Detto fabbricato costituisce porzione del complesso denominato Condominio Croce Arcana ed è ubicato in prossimità della stazione della funivia della Doganaccia.

L'appartamento, contraddistinto dal numero di interno 25 nell'atto di acquisto, è ubicato all'estremità NordOvest del corpo di fabbrica.

Il quartiere, a cui si accede da scala interna comune e disimpegno sempre comune, è composto da: ingresso, spazio cucina, camera matrimoniale, camera singola, bagno e soggiorno-pranzo con caminetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 2, PIANO T**

---

Quota di piena proprietà pari a 2/105 di un appartamento di civile abitazione ubicato nella zona Nord del piano terreno sito nel Comune Abetone Cutigliano, sezione Cutigliano, località Doganaccia, Via dei Cacciatori. Detto fabbricato costituisce porzione del complesso denominato Condominio Croce Arcana ed è ubicato in prossimità della stazione della funivia della Doganaccia.

L'appartamento, contraddistinto dal numero di interno 2 nell'atto di acquisto, è ubicato all'estremità Nord del corpo di fabbrica in adiacenza alla centrale termica.

Il quartiere, a cui si accede da scala interna comune e disimpegno sempre comune, è composto da: ingresso, spazio cucina, camera singola, bagno e soggiorno-pranzo. Appartamento dedicato al custode del condominio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## **BENE N° 16 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DI PRATALE N.28/A, PIANO 2**

---

Quota di piena proprietà pari a 2/3 di un appartamento di civile abitazione posto al secondo piano di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in Pisa, Via di Pratale n. 28/A, con accesso tramite resede e scala condominiale. L'edificio è dotato di ascensore.

L'unità è composta da ingresso, cucina dotata di terrazzo, ripostiglio, soggiorno dotato di terrazzo, disimpegno notte, due camere, bagno e ripostiglio.

Completa l'unità immobiliare un posto auto esterno posto sull'area condominiale esposta a Nord.

L'abitazione ha una superficie complessiva di 97,70 mq, oltre 9,78 mq di terrazzi e posto auto in proprietà esclusiva di 15 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Berchet n.3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Va G. Berchet, 3, piano T-1
- **Bene N° 3** - Unità collabente ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Cavalcanti snc, piano T

- **Bene N° 4** - Ente comune ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet - Via Cavalcanti
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet, piano T
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Cavalcanti

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

##### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA BERCHET N.3**

---

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

##### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VA G. BERCHET, 3, PIANO T-1**

---

ved. bene n.1

##### **BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI SNC, PIANO T**

---

ved. bene n.1

##### **BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BERCHET - VIA CAVALCANTI**

---

ved. bene n.1.

##### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BERCHET, PIANO T**

---

ved. bene n.1

##### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI**

---

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

#### TITOLARITÀ

---

##### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA BERCHET N.3**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/24) nonché ai seguenti comproprietari:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/24)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/24)

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VA G. BERCHET, 3, PIANO T-1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/24) nonché ai seguenti comproprietari:
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/24)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/24)

ved. bene n.1

### **BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI SNC, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/24) nonché ai seguenti comproprietari:
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/24)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/24)

ved. bene n.1

#### **BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BERCHET - VIA CAVALCANTI**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/24) nonché ai seguenti comproprietari:
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/24)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/24)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/24) ved. bene n.1

#### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BERCHET, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/24) nonché ai seguenti comproprietari:
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/24)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/24)

Vedi bene n.1

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA BERCHET N.3**

I vari fabbricati confinano con il circostante resede comune costituente il bene n.4 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,ssa.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VA G. BERCHET, 3, PIANO T-1**

Confini: proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e resede comune, ssa.

### **BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI SNC, PIANO T**

Confini: resede comune alle unità immobiliari censite dai sub 8-10-11-12-13-14 del mapp.315.

### **BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BERCHET - VIA CAVALCANTI**

Il tutto confina con Via Berchet, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Via Cavalcanti, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ssa.

### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BERCHET, PIANO T**

Confini: proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ssa.

### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI**

Confini: Via Cavalcanti, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ssa.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA BERCHET N.3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
sub 12 - esposizione	545,10 mq	579,80 mq	1	579,80 mq	4,25 m	T

sub 12 - archivio e locale deposito (h=2,6/3,6)	92,00 mq	98,70 mq	0.7	69,09 mq	2,60 m	T
sub 12- locali accessori e veranda	63,60 mq	71,00 mq	0.45	31,95 mq	2,35 m	T
sub 10 - cf1- market	1234,90 mq	1257,60 mq	1	1257,60 mq	7,35 m	T
sub 10 - cf1 - uffici archivio	174,60 mq	200,90 mq	1	200,90 mq	2,75 m	T
sub 10 - cf1 -ingresso - market	307,80 mq	322,70 mq	0.7	225,89 mq	2,90 m	T
sub 10 - cf1 - deposito, lavorazione,magazzini,ser	379,30 mq	402,10 mq	0.6	241,26 mq	3,30 m	T
sub 10 - cf1 - uffici	129,80 mq	145,60 mq	0.8	116,48 mq	2,55 m	1
sub 10 - cf1- magazzino, scale, accessori	232,10 mq	253,20 mq	0.6	151,92 mq	2,70 m	1
sub 10 -cf2 -artigianalecommerciale ingrosso	1768,27 mq	1801,26 mq	1	1801,26 mq	6,15 m	T
sub 10- cf2 -tettoia Nord	382,12 mq	382,12 mq	0.15	57,32 mq	6,30 m	T
sub 13- artigianale- commerciale ingrosso	333,73 mq	344,57 mq	0.6	206,74 mq	3,20 m	T
sub 13- artig.- comm. ingrosso-- soppalco	181,00 mq	195,00 mq	0.4	78,00 mq	2,70 m	1
sub 13- tettoia Nord	72,78 mq	72,78 mq	0.15	10,92 mq	6,30 m	T
sub 14 - artigianale- commerciale ingrosso	477,00 mq	488,16 mq	1	488,16 mq	6,15 m	T
sub 14- tettoia Nord	103,10 mq	103,10 mq	0.15	15,46 mq	6,30 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>5532,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>5532,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella tabella precedente sono indicate per ciascun fabbricato autorizzato, costituente porzione del mapp.315 sub 10-12-13-14, le rispettive superfici indicando le destinazioni desunte dai titoli abilitativi, che in vari casi differiscono da quelle catastali. Non vengono prese in esame le superfici dei manufatti abusivi che devono essere rimossi (c.f. 3-4-5 del mapp.315 sub 10 e mapp.315 sub 8); inoltre, al valore del lotto si applica una riduzione per tener conto delle spese di rimozione.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VA G. BERCHET, 3, PIANO T-1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	162,10 mq	180,80 mq	1	180,80 mq	2,80 m	T-1

Balcone scoperto	25,00 mq	26,40 mq	0.15	3,96 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>184,76 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>184,76 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI SNC, PIANO T**

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I manufatti censiti dal mapp.315 sub 8 sono stati ulteriormente ampliati e presentano superfici complessive di circa 640 mq.

Detti manufatti sono abusivi e non sanabili e quindi non vengono considerati ai fini estimativi; ma al valore del lotto si applica una riduzione per tener conto delle spese di rimozione.

### **BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BERCHET - VIA CAVALCANTI**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
resede comune	11200,00 mq	11200,00 mq	0.03	336,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>336,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>336,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie catastale del mapp.315 è di 17.820 mq.

Le superficie del resede comune ai sub 6-7-8 del mapp.315, censita dal mapp.315 sub 9 è pari a circa 11.200 mq (o quanti siano).

### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BERCHET, PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Cortile	0,00 mq	13,00 mq	0.05	0,65 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>0,65 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	%
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>0,65 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	3942,00 mq	3942,00 mq	1	3942,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3942,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3942,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I rilievi effettuati hanno consentito di accertare che oltre ai manufatti censiti dai mapp.1081 sub 1 e sub 2 vi sono ampliamenti degli stessi e manufatti isolati.

La superficie complessiva rilevata (mapp.1081 sub 1 e sub 2 + ampliamenti) è pari a 674 mq.

Tutti i manufatti esistenti sono abusivi e quindi non vengono considerati ai fini estimativi; ma, al valore del terreno si applica una riduzione per tener conto delle spese di rimozione.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA BERCHET N.3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1996 al 30/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 25, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 26.063,51 Piano T Graffato 314,315,593
Dal 02/12/1996 al 30/01/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 25, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 770,55 Piano 1
Dal 30/01/2001 al 28/12/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 315, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 Rendita € 866,87 Piano T-1

Dal 30/01/2001 al 28/12/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 315, Sub. 2 Categoria D8 Rendita € 4.224,62 Piano T
Dal 30/01/2001 al 28/12/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 315, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 27.847,36 Piano T-1
Dal 30/01/2001 al 28/12/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 315, Sub. 4 Categoria E Piano T
Dal 23/11/2011 al 28/12/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 315, Sub. 5 Categoria D8 Rendita € 8.240,00 Piano T
Dal 28/12/2012 al 24/04/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 315, Sub. 6 Categoria D8 Rendita € 38.854,00 Piano T-1
Dal 24/04/2013 al 18/04/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 315, Sub. 6 Categoria D8 Rendita € 38.854,00 Piano T-1
Dal 18/04/2018 al 23/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 315, Sub. 13 Categoria C2 Cl.1, Cons. 527 Superficie catastale 631 mq Rendita € 1.251,99 Piano T-1
Dal 18/04/2018 al 23/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 315, Sub. 14 Categoria C2 Cl.1, Cons. 472 Superficie catastale 506 mq Rendita € 1.121,33 Piano T
Dal 18/04/2018 al 23/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 315, Sub. 10 Categoria D8 Rendita € 30.638,00 Piano T-1
Dal 18/04/2018 al 23/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 315, Sub. 12 Categoria D8 Rendita € 4.839,00 Piano T

**\*\*VARIAZIONE n. 502.1/2001 del 30/01/2001 - protocollo n. 20823 -per DIVISIONE- AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI che determina la soppressione mapp. 25 sub 3 – mapp.314, 315, 593 – graffiati e del mapp. 25 sub 4 originando i mapp.315 sub 1-2-3-4 così censiti: F.90 mapp.315 sub 1, categ. A/2, classe 2, 9 vani, rendita Euro 866,87 - VIA BERCHET piani T-1; F.90 mapp.315 sub 2, categ. D/8, rendita Euro 4.224,62- VIA BERCHET piano T;**

F.90 mapp.315 sub 3, categ. D/8, rendita Euro 27.847,36- VIA BERCHET piani T-1;  
F.90 mapp.315 sub 4, bcnc – resede comune ai sub 1-2-3; in conto a  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prop. 1/2 \*\*\*\*  
Omissis \*\*\*\* prop. 1/2.

\*\*VARIAZIONE n.4048.1/2011 del 23/11/2011 prot. n. PI0226636 – conseguente alla pubblicazione su albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n. PI0039358 del 2012) con cui viene censita nel F.90 con il mapp.315 sub 5, categ. D/8, rendita Euro 8.240,00- VIA BERCHET piano T, l'unità immobiliare non ancora integralmente dichiarata.

\*\*VARIAZIONE n.32247.1/2012 del 28/12/2012 –prot. n. PI0198444- DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 98/10 che determina la soppressione dei mapp. 315 sub 1-2-3-4-5 originando i mapp.315 sub 6-7-8-9.

-variazione n.3189.1/2013 per denuncia di successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prot. n. PI0045200 in atti dal 24/04/13 – reg. UU di PISA vol. 9990 n. 685 del 05/04/2013 che determina la seguente intestazione:  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prop. 1/2  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prop. 1/4 \*\*\*\*  
Omissis \*\*\*\* prop. 1/4.

La data assunta come riferimento per il subentro di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i beni nn.1-2-3-45 è quella indicata nei certificati catastali come data di inserimento in atti, che non coincide con quella del decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

\*\*VARIAZIONE n.5028.1/2018 del 18/04/2018 –prot. n. PI0024799- divisione e fusione con cambio di destinazione che determina la soppressione dei mapp.315 sub 6-7-9, lascia inalterato il mapp.315 sub 8 (categ. F/2 – unità collabenti) ed origina gli attuali mapp.315 sub 10-11-12-13-14-15, che sono così censiti:  
-F.90 mapp.315 sub 10, categ. D/8, rendita Euro 30.638,00- VIA BERCHET n.3, piani T-1;  
-F.90 mapp.315 sub 11, categ. A/2, classe 2, 8,5 vani, rendita Euro 818,71 -VIA BERCHET n.3, piani T-1;  
-F.90 mapp.315 sub 12, categ. D/8, rendita Euro 4.839,00- VIA BERCHET n.3, piano T;  
-F.90 mapp.315 sub 13, categ. C/2, classe 1, consistenza 527 mq, rendita Euro 1.251,99 -VIA BERCHET n.3, piani T-1;  
-F.90 mapp.315 sub 14, categ. C/2, classe 1, consistenza 472 mq, rendita Euro 1.121,33 -VIA BERCHET n.3, piano T;  
-F.90 mapp.315 sub 15, bcnc – resede comune ai sub 8-10-11-12-13-14;

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VA G. BERCHET, 3, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 28/12/2012 al 24/04/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 315, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9,5 Superficie catastale 181 mq Rendita € 915,03 Piano T-1
Dal 24/04/2013 al 18/04/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 315, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9,5 Superficie catastale 181 mq Rendita € 915,03 Piano T-1
Dal 18/04/2018 al 23/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 315, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 166 mq Rendita € 818,71 Piano T-1

ved. bene n.1 per variazioni relative al periodo 02/12/1996 - 28/12/2012.

### **BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI SNC, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/2012 al 24/04/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 315, Sub. 8 Categoria F2
Dal 24/04/2013 al 23/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 315, Sub. 8 Categoria F2

ved. bene n.1 per variazioni relative al periodo 02/12/1996 - 28/12/2012.

### **BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BERCHET - VIA CAVALCANTI**

Trattasi di bene non censibile comune ai sub 8-10-11-12-13-14 del mapp.315. Per variazioni catastali ved. beni nn.1-2-3 .

### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BERCHET, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1996 al 01/08/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 555 Categoria C2 Superficie catastale 380 mq
Dal 02/12/1996 al 12/03/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 90, Part. 52 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00 92 20

Dal <b>02/12/1996</b> al <b>11/05/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 90, Part. 555 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00 16 60
Dal <b>01/08/2000</b> al <b>16/04/2002</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 555, Sub. 2 Categoria C2 Superficie catastale 380 mq
Dal <b>12/03/2002</b> al <b>16/04/2002</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 90, Part. 965 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00 02 90
Dal <b>16/04/2002</b> al <b>11/05/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 90, Part. 965 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 00 02 90
Dal <b>16/04/2002</b> al <b>18/05/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 555 Categoria C6 Superficie catastale 391 mq
Dal <b>11/05/2006</b> al <b>27/07/2017</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 90, Part. 555, Sub. 1 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00 19 50
Dal <b>18/05/2006</b> al <b>06/02/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 555 Categoria F1 Superficie catastale 1.950 mq
Dal <b>06/02/2007</b> al <b>24/04/2013</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 555, Sub. 10 Categoria F1 Superficie catastale 13 mq
Dal <b>24/04/2013</b> al <b>23/11/2018</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 555, Sub. 10 Categoria F1

Con frazionamento del 12/03/2002 protocollo n. 39447 in atti dal 12/03/2002 Registrazione: (n. 710.1/2002) il mapp.52 origina il mapp.965 di 290 mq;

VARIAZIONE per errata rappresentazione piazzale n. A03509.1/1998 del 16/10/1998 per cui l'immobile edificato sul mapp.555 viene censito al C.F. di San Giuliano Terme nel F.90 dal mapp. 555 - C/2 di 380 mq;

VARIAZIONE per rettifica classamento proposto n.A3509.1/1998 del 16/10/1998 per cui l'immobile edificato sul mapp.555 viene censito al C.F. di San Giuliano Terme nel F.90 dal mapp. 555 - C/6 di 391 mq;

Tipo mappale n. 55182.1/2006 del 11/05/2006 -prot. n. PI0055182- con cui il mapp.965 di 290 mq viene soppresso ed incorporato nel mapp. 555 la cui area diviene pari a 1.950 mq ed è censita come ente urbano. VARIAZIONE per fusione-ampliamento n. 6757.1/2006 del 18/05/2006 -prot. n. PI0058645 per cui il tutto viene censito al C.F. di San Giuliano Terme nel F.90 dal mapp. 555 sub 1 - area urbana di 1.950 mq.

VARIAZIONE per edificazione su area urbana n. 6758.1/2006 del 18/05/2006 -prot. n. PI0058648- con cui viene originato il mapp.555 sub 10 -F/1- di 13 mq.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/01/1985 al 26/09/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 90, Part. 28 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00 05 70
Dal 30/01/1985 al 26/09/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 90, Part. 29 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00 04 92
Dal 30/01/1985 al 26/09/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 90, Part. 629 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00 13 20
Dal 30/01/1985 al 26/09/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 90, Part. 27 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00 15 60
Dal 26/09/2013 al 23/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 90, Part. 1081 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 00 39 42
Dal 04/10/2013 al 09/05/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 1081, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 335 Rendita € 795,86 Piano T
Dal 04/10/2013 al 23/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 1081, Sub. 3 Categoria E
Dal 04/10/2013 al 23/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 1081, Sub. 2 Categoria C6
		Cl.1, Cons. 58 Rendita € 152,77 Piano T
Dal 09/05/2014 al 23/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 90, Part. 1081, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 385 Rendita € 914,64 Piano T

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

Agli attuali proprietari erano pervenuti con atto di compravendita in data 30/01/85 i terreni censiti al C.T. di San Giuliano Terme nel F.90 dai mapp.629 di 1.320 mq, mapp.27 di 1.560 mq, mapp.28 di 570 mq e mapp.29 (già 29/a) di 492 mq – derivati da tipo di frazionamento n.72 del 1977 redatto su estratto di mapp n.5941.

Con tipo mappale del 26/09/13 prot. n. PI0111829 veniva originato il mapp.1081 di 3.942 mq (ente urbano). Con costituzione n.1457.1/2013 - prot. n. PI114334 venivano censite al C.F. le unità immobiliari: mapp. 1081/1 (C/2), mapp.1081/2 (C/6) e 1081/3 bcnc comune ai sub sub 1-2 del mapp.1081.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA BERCHET N.3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	90	315	10		D8				30638 €	T-1	
	90	315	12		D8				4839 €	T	
	90	315	13		C2	1	527	631 mq	1251,99 €	T-1	
	90	315	14		C2	1	472	506 mq	1121,33 €	T	

  

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
90	315				ente urbano		01 78 20				

**Corrispondenza catastale**

Le planimetrie degli edifici cf1-cf2-cf3 non sono conformi allo stato dei luoghi. Per maggiori dettagli si rinvia al capitolo della regolarità edilizia.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VA G. BERCHET, 3, PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	90	315	11		A2	2	8,5	166 mq	818,71 €	T-1	

**Corrispondenza catastale**

L'unità immobiliare è conforme alla planimetria catastale.

**BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI SNC, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	90	315	8		F2						

**Corrispondenza catastale**

Trattandosi di unità collabente non vi sono planimetrie catastali e le uniche indicazioni sono fornite dall'elaborato planimetrico. Nel caso in esame i manufatti sono stati ulteriormente ampliati e come già precisato non sono sanabili e devono essere rimossi.

**BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BERCHET - VIA CAVALCANTI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	90	315	15		E					T	

**Corrispondenza catastale**

Trattasi di resede comune ai subalterni 8-10-11-12-13-14 del mapp.315.

Su detto resede insistono manufatti ed ampliamenti abusivi che non sono sanabili e devono essere rimossi. (ved. beni nn.1-2-3).

**BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BERCHET, PIANO T**

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

	90	555	10		F1		13 mq				
--	----	-----	----	--	----	--	-------	--	--	--	--

**Corrispondenza catastale**

L'area in oggetto (13 mq) è interessata in parte dalla recinzione Sud del mapp.315.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	90	1081	1		C2	1	385 mq	387 mq	914,64 €	T	
	90	1081	2		C6	1	58 mq	70 mq	152,77 €	T	
	90	1081	3		E						
Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
90	1081				ente urbano		00 39 42				

**Corrispondenza catastale**

Le planimetrie catastali dei mapp.1081 sub 1-2 non sono conformi allo stato dei luoghi.

Tutti i manufatti edificati sul mapp.1081, censiti in prevalenza al Catasto Fabbricati, sono stati realizzati senza alcun titolo abilitativo in data non precisata e devono essere rimossi.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA BERCHET N.3**

Le superfici delle porzioni / unità immobiliari riportate nella perizia, riscontrate in prevalenza in situ, corrispondono sostanzialmente a quelle desumibili dai grafici delle planimetrie catastali e dei titoli edilizi reperiti. Le superfici, relative ai corpi di fabbrica legittimi, sono state calcolate in conformità alla norma UNI 15733 per

consentire la formulazione del giudizio di stima. Pertanto, eventuali differenze rilevate dall'acquirente non potranno in alcun modo essere utilizzate per richieste eventuali di rimborsi e/o risarcimenti in quanto la vendita dei vari lotti è una vendita a corpo e non a misura.

Il giudizio di stima viene formulato tenendo conto che i beni in oggetto vengono gestiti/alienati nell'ambito di una procedura concorsuale e quindi vengono operate, ove necessario ed opportuno, le rituali riduzioni che si applicano in caso di fallimento.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VA G. BERCHET, 3, PIANO T-1**

ved. bene n.1

**BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI SNC, PIANO T**

ved. bene n.1

**BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BERCHET - VIA CAVALCANTI**

ved. bene n.1

**BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BERCHET, PIANO T**

Trattasi di un'area interessata in parte dalla recinzione Sud del mapp.315.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI**

ved. bene n.1

**PATTI**

**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA BERCHET N.3**

Con atto del notaio Cariello rep.24326/11016 del 30/03/17 trascritto a Pisa in data 04/04/2017 Reg. gen. 5985 – Reg. part. 4118 i frutti dei beni nn.1-2-3-4-5-6 esaminati nella presente perizia ed i proventi derivanti dall'alienazione degli stessi sono stati vincolati dai rispettivi proprietari per il soddisfacimento dei creditori della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dei soci purché il predetto Concordato Preventivo n.35/2016 venga omologato entro il 30 giugno 2018.

In data 28/02/2018 il Tribunale di Pisa, con sentenza. n.14/2018 pubbl. il 01/03/2018 - Rep. n. 30/2018 del 01/03/2018, ha dichiarato il fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in persona del legale rappresentante pro-tempore, con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché dei soci illimitatamente responsabili: 1) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, 2) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, 3) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, 4) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI**

Con atto del notaio Cariello rep.24326/11016 del 30/03/17 trascritto a Pisa in data 04/04/2017 Reg. gen. 5984 – Reg. part. 4117 i frutti del bene n.6 esaminato nella presente perizia ed i proventi derivanti dall'alienazione

dello stesso sono stati vincolati dai rispettivi proprietari per il soddisfacimento dei creditori della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dei soci purché il predetto Concordato Preventivo n.35/2016 venga omologato entro il 30 giugno 2018.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA BERCHET N.3**

---

Stato di manutenzione dei fabbricati che compongono il complesso immobiliare denominato bene n.1 1) mapp.315 sub 12 - stato di manutenzione normale.

2) mapp.315 sub 10 - Edificio in prevalenza monopiano ed in parte su due piani, denominato nell'elaborato planimetrico del 2018 corpo di fabbrica n.1, stato di manutenzione:

-piano terra zona Ovest (zona uffici) vi sono limitati fenomeni di umidità di risalita al piede delle murature, -manto di copertura (lastre curve in eternit incapsulato) con vernice superficiale del coibente termico degradata in molte zone;

-vari servizi igienici in mediocre stato di manutenzione,

-zone restanti in prevalenza in buono stato.

3) mapp.315 sub 10 (corpo di fabbrica n.2 dell'elaborato planimetrico del 2018 + mapp.315 sub 13 e sub 14): capannone monopiano ad uso artigianale-commerciale: stato di manutenzione delle strutture portanti normale, servizi igienici in parte degradati. I cupolini del manto di copertura ed i pannelli di controsoffitto in cementoamianto sono in prevalenza in buono stato, ma in zone limitate e circoscritte sono necessari interventi di sostituzione delle lastre danneggiate da eventi atmosferici eccezionali.

4) mapp.315 sub 10 (cf3-cf4-cf5 dell'elaborato planimetrico del 2018): fabbricati restanti sono in prevalenza in buone condizioni di manutenzione, ma devono essere rimossi in quanto abusivi e non sanabili.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VA G. BERCHET, 3, PIANO T-1**

---

Stato di manutenzione normale.

### **BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI SNC, PIANO T**

---

I manufatti, che devono essere rimossi in quanto non sanabili, sono in prevalenza caratterizzati da uno stato di manutenzione mediocre.

### **BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BERCHET - VIA CAVALCANTI**

---

Sul resede comune insistono una serie di manufatti abusivi che devono essere rimossi.

### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI**

---

Magazzini e stalle: in parte limitata normale ed in prevalenza scadente.

Tettoie: stato di manutenzione mediocre.

Ulteriori ampliamenti: condizioni fatiscenti.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA BERCHET N.3**

---

Resede censito dal mapp.315 sub 15, che è comune ai sub 8-10-11-12-13-14 del mapp.315, costituenti i beni nn.1-2-3 del lotto n.1.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VA G. BERCHET, 3, PIANO T-1**

---

L'unità immobiliare in esame è interessata dai rituali diritti-doveri connessi alla comunione delle aree e delle parti comuni dell'edificio che per legge e consuetudine sono considerate condominiali.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA BERCHET N.3**

---

Nell'atto di provenienza e nei documenti del fascicolo telematico non vi sono indicazioni in merito a: servitù, censo, livelli, usi civici.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VA G. BERCHET, 3, PIANO T-1**

---

La certificazione in atti non evidenzia servitù/vincoli.

### **BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI SNC, PIANO T**

---

ved. bene n.1

### **BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BERCHET - VIA CAVALCANTI**

---

ved. bene n.1

### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BERCHET, PIANO T**

---

ved. bene n.1

### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI**

---

Nell'atto di provenienza e nei documenti del fascicolo telematico non vi sono indicazioni in merito a: servitù, censo, livelli, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture, finiture, impianti, stato di manutenzione

-Mapp.315 sub 12

La porzione Nord iniziale del fabbricato ha struttura portante in c.a., murature perimetrali in c.a., copertura piana con solaio in latero-cemento con sovrastanti guaina e lamiera coibentata; partizioni interne in legno e in laterizio, partizioni mobili in legno; mentre, gli ampliamenti Sud, Est ed Ovest hanno struttura portante e pareti in legno.

Infissi: finestre in pvc con vetrocamera, porte interne in legno e porta REI in acciaio. Pavimenti in legno ed in parte in ceramica, rivestimenti in ceramica.

Impianti:

-riscaldamento autonomo con generatore d'aria calda Blowtherm ed emissione attraverso ventilconvettori a basamento e pensile; combustibile: metano;

-impianto elettrico sottotraccia o canalizzato; impianti igienico-sanitari di tipo economico; -acqua calda sanitaria prodotta da bollitore elettrico.

-Impianto antincendio.

Stato di manutenzione normale.

-Mapp.315 sub 10 (cf1 dell'elaborato planimetrico del 2018)

Il fabbricato ha struttura portante in acciaio (colonne e capriate con catene), manto di copertura in eternit con controsoffitto inferiore e isolante superiore (schiuma poliuretana con verniciatura acrilica di finitura superficiale degradata). Le zone di due piani poste nella zona Ovest hanno strutture in muratura e solai in latero-cemento; le restanti zone di due piani sono soppalcate con strutture in legno; i tamponamenti perimetrali sono in muratura e le partizioni interne in laterizio e in legno.

I pavimenti nella zona vendita in cls, pavimenti e rivestimenti uffici e servizi igienici in ceramica. Infissi: finestre in pvc o in acciaio in parte con vetrocamera ed in parte con vetro semplice, porte interne in legno e porte REI in acciaio.

Impianti: elettrico sottotraccia o canalizzato; idrico; igienico-sanitari di tipo economico. Nella zona market vi sono: impianto termico autonomo, con generatore d'aria calda Blowtherm ed emissione attraverso canalizzazione e bocche di uscita dell'aria stessa; impianto di raffrescamento, che utilizza le stesse canalizzazioni ed uscite dell'impianto termico, con caldaia alimentata a metano. Negli uffici al piano terra l'impianto di riscaldamento è a termosifoni con caldaia alimentata a metano ed in alcuni uffici vi sono anche singoli condizionatori d'aria alimentati elettricamente.

Acqua calda sanitaria prodotta da bollitore elettrico. Impianto antincendio.

-Mapp.315 sub 10 (cf2 dell'elaborato planimetrico del 2018), mapp.315 sub 13 e sub 14

Il fabbricato ha fondazioni di tipo superficiale (plinti isolati), pilastri in c.a. con scanalature per l'inserimento dei pannelli di tamponamento prefabbricati in c.a.p. e l'appoggio in testata delle travi a T di banchina su cui sono appoggiate le travi di copertura (travi a Y in c.a.p.) che sostengono a loro volta i cupolini ondulati in cemento-amianto appoggiati sull'estradosso delle piattabande superiori ed i pannelli piani in cemento-amianto appoggiati sulle piattabande inferiori.

Il soppalco realizzato nella zona Est ed i tre corpi di fabbrica interni con uffici e servizi hanno strutture in legno.

I pavimenti del capannone sono in cls, pavimenti e rivestimenti uffici e servizi igienici in ceramica.

Infissi: finestre in pvc o in acciaio in parte con vetrocamera ed in parte con vetro semplice, porte interne in legno e porte REI in acciaio.

Impianti: elettrico; idrico, igienico-sanitari di tipo economico. Impianto antincendio.

Nei tre edifici mancano le linee vita sulle coperture.

Certificazioni impianti reperite ed allegate:

- relazione tecnica di aggiornamento documentazione impianto elettrico mapp.315 del novembre 2002;
- certificato di prevenzione incendi 2014;
- verbale di verifica periodica dell'impianto terra dell'impianto elettrico con tensione di alimentazione superiore a 1000 V - 04/11/2016.

\*\*\*Nel fascicolo telematico della procedure sono già in atti le seguenti ulteriori certificazioni: dichiarazione di conformità relative alla costruzione di canale per la distribuzione di aria calda,  
-costruzione di canna fumaria e verifica dell'impianto di gas metano da parte della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di San Giuliano Terme in data 06/08/96;  
-dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico per la mostra del serramento ed annessi rilasciata in data 19/10/01 dalla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Cascina;  
-dichiarazione di conformità del quadro elettrico per la mostra del serramento ed annessi (mapp.315 sub 12) rilasciata in data 08/05/01 dalla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Ospedaletto - Pisa; -certificazione di idoneità della vernice intumescente applicate alle strutture in acciaio.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VA G. BERCHET, 3, PIANO T-1**

---

Per le caratteristiche strutturali ved. edificio cf2 già descritto per il bene n.1.

Finiture: pavimenti in marmette a scaglia piccola e media con esclusione di cucina e bagno in cui i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica; porte in legno, finestre e avvolgibili in pvc con vetrocamera e zanzariere in alluminio.

Impianti: elettrico sottotraccia; idrico; riscaldamento autonomo a termosifoni con caldaia alimentata a gas metano; igienico sanitari di tipo civile.

**BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI SNC, PIANO T**

---

Trattasi di manufatti con strutture in acciaio e/o acciaio + legno in precarie condizioni di stabilità e caratterizzate da un mediocre stato di manutenzione.

**BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BERCHET - VIA CAVALCANTI**

---

Il resede è quasi integralmente bitumato.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI**

---

Le strutture portanti dei vari manufatti sono in legno, i manti di copertura in onduline catramato, lamiera grecata o lastre di traslucido; le pareti in legno o in plexiglass; alcune finestre con vetri; i pavimenti in cls, terreno naturale + ghiaino, in minima parte in cotto.

Impianti: solo in alcuni magazzini c'è l'impianto elettrico con cavi in vista; l'acqua per i cavalli e per la pulizia viene prelevata dalle bocchette antincendio dell'impianto predisposto per il complesso immobiliare costituito dai beni nn.1-2-3.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/06/2018
- Scadenza contratto: 31/05/2019

**Stato della causa in corso per il rilascio**

ved. note riportate nel seguito

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 5.582,80

Tre unità immobiliari (mapp.315 sub 14-12-13), costituenti porzioni del bene n.1 sono interessate dal Contratto di affitto di rami di azienda autenticato nelle firme dal notaio Cariello in data 30/05/2018 rep.25646 racc. 12044, registrato a Pisa il 04/06/2018 al n. 3656 serie 1T e iscritto al Registro Imprese di Pisa in data 11/06/2018 ai nn.16629-16659-16656/2018.

Detto contratto, autorizzato ai sensi dell'art. 104-bis L.F. dal Giudice Delegato, previo parere favorevole del Comitato dei creditori, disciplina l'affitto alle seguenti tre società:

a)unità immobiliare censita al C.F. nel F.90 dal mapp.315 sub 14 alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in San Giuliano Terme (PI), frazione Ghezzano, Via Cavalcanti snc, P.I. – C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, R.E.A. n.\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*: ramo d'azienda avente ad oggetto l'attività di commercio di prodotti e semilavorati in legno nonché attrezzature per la lavorazione del legno, ferramenta, vetri, colori, vernici, articoli per il "fai da te". Canone annuo € 21.966,80= oltre IVA, rata mensile € 1.830,57.

b)unità immobiliare censita al C.F. nel F.90 dal mapp.315 sub 12 alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in San Giuliano Terme (PI), frazione Ghezzano, Via Berchet n.3, P.I. – C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, R.E.A. n.\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*: ramo d'azienda avente ad oggetto l'attività di commercio ed installazione di porte e serramenti, infissi, arredi, controsoffitti, pareti mobili e simili, montaggio e posa in opera di strutture in legno e materiali assimilati. Canone annuo € 29.256,48= oltre IVA,- rata mensile € 2.438,04.

c)unità immobiliare censita al C.F. nel F.90 dal mapp.315 sub 13 alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in San Giuliano Terme (PI), frazione Ghezzano, Via Cavalcanti snc, P.I. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, R.E.A. n.\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*: ramo d'azienda avente ad oggetto la lavorazione di legnami, compensati, tranciati, la realizzazione e la commercializzazione di mobili e arredi in legno e opere edili quali la costruzione di prefabbricati, tetti e ristrutturazioni che prevedano l'utilizzo del legno come elemento principale. Canone annuo € 15.770,24 = oltre IVA,- rata mensile € 1.314,19.

**PATTI E CONDIZIONI**

\*durata anni 1, dal 01/06/2018 al 31/05/2019; \*ciascuna parte affittuaria:

-si impegna a non modificare l'attuale destinazione della porzione affittata, a provvedere alle manutenzioni e riparazioni ordinarie e straordinarie di macchinari ed impianti, di qualsiasi specie, necessarie per mantenerli in normale efficienza;

-manleva la procedura, in persona del Curatore, da ogni responsabilità in ordine alla conformità e al rispetto delle normative (ambientale, di sicurezza sul lavoro, etc.) dei rami di azienda riconducibili ad eventuali carenze, difetti e/o vizi evidenti e/o occulti, anche amministrativi o autorizzativi, che possano pregiudicare o ritardare l'esercizio della attività delle parti affittanti, in quanto i canoni di locazione sono stati determinati tenendo conto delle varie problematiche accertate e/o presumibili.

-Riconosce espressamente la facoltà per la Curatela di recedere dal presente contratto per uno o più rami di azienda, con un preavviso di giorni 30. In tale ipotesi la o le società interessate accettano e garantiscono che provvederanno al rilascio immediato del ramo d'azienda, con esclusione di qualsiasi diritto di indennizzo, risarcimento o indennità; restando in ogni caso, a carico di ciascuna di esse, l'obbligo di pagamento di ogni eventuale sospeso.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VA G. BERCHET, 3, PIANO T-1**

---

L'appartamento e gli accessori sono occupati dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (comproprietario non interessato dalla procedura in oggetto) e dalla moglie.

#### **BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI SNC, PIANO T**

---

L'immobile risulta libero

ved. bene n.1

#### **BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BERCHET - VIA CAVALCANTI**

---

L'immobile risulta libero

ved. bene n.1

#### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BERCHET, PIANO T**

---

L'immobile risulta libero

ved. bene n.1

## BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Mapp.1081 sub 1-2 e resede comune

I magazzini e le stalle per l'allevamento di cavalli sono utilizzati, a titolo gratuito, da una associazione di volontariato (senza fini di lucro) legata alla Protezione Civile. Le attività di questa associazione sono molteplici: restauro carrozze, formazione in ambito scolastico di attività di maniscalco e di attacco per cavalli.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA BERCHET N.3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1996 al 26/09/2011	**** Omissis ****	titoli ultraventennali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 26/09/2011 al 15/02/2019	**** Omissis ****	certificato di denunciata successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Ufficio del Registro DPPI UT Pisa	05/04/2013			685	9990
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
PISA	01/07/2013			9734	6738
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/01/2023 al 30/01/2025	**** Omissis ****			Accettazione di Eredità con Beneficio di inventario	

		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Calderoni Claudio	16/01/2023	15352	8783
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	20/01/2023	1275	915
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pisa	20/01/2023	545	
Dal 30/01/2025 al 27/11/2025	**** Omissis ****	<b>Accettazione di eredità con Beneficio di Inventario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Rosselli Roberto	30/01/2025	56134	28975
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	24/02/2025	3428	2423
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/11/2025 al 11/12/2025	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			**** Omissis ****		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Pisa	27/11/2025	24138	17079
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR Pisa	14/11/2025	479013	88888

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Oltre agli atti indicati vi sono:

\*per la successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*:

-accettazione di eredità con beneficio di inventario da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto notaio Gambini del 07/11/2011 rep.56568/28058 trascritto a Pisa in data 10/11/2011 al n.12586 part. / n.19532 gen.

Con la dichiarazione di successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono pervenuti a:

-\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di 1/4 dei beni censiti al CF di San Giuliano Terme nel F.90 dai mapp.315 sub 6-7-8 e dal mapp.555 sub 10;

-\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quota di 1/4 dei beni censiti al CF di San Giuliano Terme nel F.90 dai mapp.315 sub 6-7-8 e dal mapp.555 sub 10.

Nella Nota di Trascrizione della Dichiarazione di Successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel quadro D si trova scritto.:

- DEVOLUZIONE PER TESTAMENTO: PUBBLICO UFFICIALE NOTAIO CLAUDIO CALDERONI PUBBLICATO IL 14/01/2022, REGISTRATO IL 18/01/2022, SERIE 1T, NUMERO 0 00417 UFFICIO DPPI UT PISA

\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* - EREDE - FIGLIO/A \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* - EREDE - FIGLIO/A \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* - EREDE - NIPOTE IN LINEA RETTA \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* - EREDE - NIPOTE IN LINEA RETTA \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* - EREDE - NIPOTE IN LINEA RETTA.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VA G. BERCHET, 3, PIANO T-1**

ved. bene n.1

#### **BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI SNC, PIANO T**

Ved. bene n.1.

#### **BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BERCHET - VIA CAVALCANTI**

ved. bene n.1

#### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BERCHET, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1996 al 01/08/2000	**** Omissis ****	<b>atti ultraventennali</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/12/1996 al 16/04/2002	**** Omissis ****	<b>atti ultraventennali</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 01/08/2000 al 16/04/2002	**** Omissis ****	<b>dichiarazione di successione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	01/08/2000		
<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Pisa	12/08/2000	13424	8508
<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/04/2002 al 06/02/2007	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
notaio Gambini Francesco	16/04/2002	46685	
<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Pisa	23/04/2002	7809	5360

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/04/2002 al 06/02/2007	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Gambini Francesco	16/04/2002	46686	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	23/04/2002	7810	5361
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/02/2007 al 26/09/2011	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio GAmbini Francesco	06/02/2007	51792	24815
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	09/02/2007	3203	1951
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/09/2011 al 15/02/2019	**** Omissis ****	<b>certificato di denunciata successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro DPPI UT Pisa	05/04/2013	685	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	01/07/2013	9734	6738
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Oltre agli atti indicati vi sono:

\*per la successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*:

-accettazione espressa di eredità da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto notaio Caccetta del 10/08/2000 rep.49841 trascritto a Pisa il 12/08/2000 al n.8509 part. / n.13425 gen.

-rinuncia ad azione di riduzione da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto notaio Caccetta del 10/08/2000 rep.49841 trascritto a Pisa il 12/08/2000 al n.8510 part. / n.13426 gen.

\*per la successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*:

-accettazione di eredità con beneficio di inventario da parte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto notaio Gambini del 07/11/2011 rep.56568/28058 trascritto a Pisa in data 10/11/2011 al n.12586 part. / n.19532 gen.

#### BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/01/1985 al 15/02/2019	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Gambini	30/01/1985	16403	8280
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	05/02/1985		1006
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pisa	15/02/1985	656	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con l'atto di compravendita del 1985 erano pervenuti i terreni censiti al C.T. di San Giuliano Terme nel F.90 dai mapp.629 di 1.320 mq, mapp.27 di 1.560 mq, mapp.28 di 570 mq e mapp.29 (già 29/a) di 492 mq – derivati da tipo di frazionamento n.72 del 1977 redatto su estratto di mappa n.5941.

Con tipo mappale del 26/09/13 prot. n. PI0111829 veniva originato il mapp.1081 di 3.942 mq (ente urbano). Con costituzione n.1457.1/2013 - prot. n. PI114334 venivano censite al C.F. le unità immobiliari: mapp. 1081/1 (C/2), mapp.1081/2 (C/6) e 1081/3 bcnc comune ai sub sub 1-2 del mapp.1081.

Detti terreni sono stati interessati dai seguenti atti:

-atto di costituzione di fondo patrimoniale rogato dal notaio Gambini in data 17/01/12 rep.56771/28203 e trascritto a Pisa il 23/01/12 al n.946 part. / n.1275 gen. con cui i coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituivano in fondo patrimoniale, ai sensi dell'art.167 c.c., per far fronte ai bisogni della famiglia vari immobili e tra questi la quota di proprietà di 1/2 dei terreni censiti al CT di San Giuliano Terme nel F.90 dai mapp.27-28-29-629.

Successivamente con annotazione trascritta a Pisa in data 28/09/12 al n.1822 part. / n.15006 gen., in forza di atto del notaio Gambini rep.57236/28519 del 24/09/12 i coniugi decidevano concordemente di risolvere il predetto fondo patrimoniale.

-Atto di costituzione di fondo patrimoniale rogato dal notaio Gambini in data 18/01/12 rep.56777/28209 e trascritto a Pisa il 23/01/12 al n.949 part. / n.1278 gen. con cui i coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* costituivano in fondo patrimoniale, ai sensi dell'art.167 c.c., per far fronte ai bisogni della famiglia vari immobili e tra questi la quota di proprietà di 1/2 dei terreni censiti al CT di San Giuliano Terme nel F.90 dai mapp.27-28-29-629.

Successivamente con annotazione trascritta a Pisa in data 28/09/12 al n.1823 part. / n.15007 gen., in forza di atto del notaio Gambini rep.57237/28520 del 24/09/12 i coniugi decidevano concordemente di risolvere il predetto fondo patrimoniale.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA BERCHET N.3**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 20/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 28/07/2010  
Reg. gen. 15124 - Reg. part. 3168 Importo:  
€ 3.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Calderoni Claudio  
Data: 27/07/2010  
N° repertorio: 6817  
N° raccolta: 3544  
Note: Immobili colpiti: San Giuliano Terme C.F. F.90 map.315 sub 2 (D/8), sub 1 (A/2), sub 3 (D/8), sub 4 (resede). Debitore non datore di ipoteca: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; Terzi datori di ipoteca: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 04/10/2016  
Reg. gen. 16811 - Reg. part. 2984  
Importo: € 270.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità a carico della procedura

Capitale: € 177.156,06

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 19/05/2016

N° repertorio: 1649

Note: Immobili colpiti: unità negoziale 1 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 6 (D/8), sub 7 (A/2), sub 8 (fabbricato), sub 9 (ente comune), mapp.555 sub 10 (ente urbano); -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); unità negoziale 2 -Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 4 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6); unità negoziale 5 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 7 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 8 -San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6). Iscrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/4, unità negoziale 2 quota 1/2; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/4, unità negoziale 2 quota 1/2, unità negoziale 7 quota 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2, -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 5 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 13/02/2017

Reg. gen. 2428 - Reg. part. 381

Importo: € 150.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 112.721,70

Rogante: Tribunale

Data: 11/01/2017

N° repertorio: 5123

Note: Immobili colpiti: \*unità negoziale 2 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); \*unità negoziale 3 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); \*unità negoziale 4 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6); \*unità negoziale 5 -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 6 (D/8), sub 7 (A/2), sub 8 (unità collabenti); \*unità negoziale 6 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.555 sub 10 (area urbana); unità negoziale 7 Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 8 -San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6). Iscrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 3 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2. -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2, -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 2 quota 1/1, unità negoziale 5 quota 1/4, unità negoziale 6 quota 1/4, unità negoziale 7 quota 1/2; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 5 quota 1/4, unità negoziale 6 quota 1/4, unità negoziale 7 quota 1/2.

### Trascrizioni

- **atto tra vivi destinazione per fini meritevoli di tutela**

Trascritto a Pisa il 04/04/2017

Reg. gen. 5985 - Reg. part. 4118

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto notaio Cariello rep.24326/11016 del 30/03/17 trascritto a Pisa in data 04/04/17 al n.4118 part., al fine di rendere possibile la messa a disposizione del concordato preventivo n.35/2016 dei frutti pro-tempore prodotti dagli immobili in oggetto e del ricavato dalla alienazione degli stessi si sono impegnati a vincolare la piena proprietà dei beni in oggetto alla vendita a favore dei loro creditori e di quelli della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il soddisfacimento dei loro crediti sia nei loro confronti, sia nei confronti della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in modo da poterli compiutamente soddisfare nei termini, limiti e condizioni di cui al concordato. Immobili offerti: San Giuliano Terme - quota 1/1 CF F.90 mapp. 315 sub 6-7-8, mapp.555 sub 10. L'atto è condizionato sospensivamente alla omologazione del CP 35/2016 entro il 30/06/2018. In data 28/02/2018 il Tribunale di Pisa, con sentenza n.14/2018 pubbl. il 01/03/2018 - Rep. n. 30/2018 del 01/03/2018, ha dichiarato il fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in persona del legale rappresentante pro-tempore, con sede in San Giuliano Terme, Via Berchet n.3, nonché dei soci illimitatamente responsabili: 1) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, 2) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, 3) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, 4) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- **decreto ammissione Concordato Preventivo**

Trascritto a Pisa il 02/10/2017

Reg. gen. 17300 - Reg. part. 11799

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità a carico della procedura

Note: Immobili offerti: San Giuliano Terme - quota 1/1 - CF F.90 mapp. 315 sub 6-7-8-9, mapp.555 sub 10 e mapp.1081 sub 1-2.

- **sentenza di fallimento** Trascritto a Pisa il 23/11/2018

Reg. gen. 21097 - Reg. part. 14147

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Immobili colpiti: unità negoziale 1 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 8 (F2), sub 10 (D/8), sub 11 (A/2), sub 12 (D/8), sub 13 (C/2), sub 14 (C/2), mapp.555 sub 10 (F1); unità negoziale 2 -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); unità negoziale 3 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 4 -Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 5 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2), sub 2 (C/6); unità negoziale 6 -Calci: C.F. F.22 mapp.300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 7 -Calci: C.F. F.22 mapp.300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6). Trascrizione a favore di: -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2-4- per la quota di 1/2; unità negoziali 3-5-6-7 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; unità negoziale 4 per la quota di 1/2; unità negoziale 3 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 6 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 7 per la quota di 1/1. Trascrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; unità negoziale 4 per la quota di 1/2; unità negoziale 3 per la quota di 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 6 per la quota di 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 7 per la quota di 1/1.

- **DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA**

Trascritto a Pisa il 20/11/2020

Reg. gen. 18936 - Reg. part. 12910

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Nel quadro D della Nota si trova scritto: LA SOCIETA' \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, CON SEDE IN \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, VIA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CODICE FISCALE E NUMERO D'ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI PISA: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, N. R.E.A.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; D'ORA INNANZI ANCHE DETTA LA "SOCIETA'", NON VERSANDO IN FLORIDE CONDIZIONI

ECONOMICO-FINANZIARIE, HA PROPOSTO AI CREDITORI UNA DOMANDA DI CONCORDATO PREVENTIVO (N. 35/2016), TUTTAVIA NEI CONFRONTI DELLA STESSA SOCIETA' E' STATA POI EMESSA SENTENZA DI FALLIMENTO DAL TRIBUNALE DI PISA IN DATA 28 FEBBRAIO - 1 MARZO 2018 N. 14/2018, CHE HA COMPORTATO ANCHE IL FALLIMENTO IN ESTENSIONE DEI SOCI (TUTTI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI) DI DETTA SOCIETA', ALCUNI DEI QUALI FIGLI DI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, DISPONENTE, E GLI ALTRI COMUNQUE PARENTI ENTRO IL TERZO GRADO; E' STATA DUNQUE PROPOSTA AI CREDITORI DELLA SOCIETA', PRESSO IL TRIBUNALE DI PISA, UNA DOMANDA DI CONCORDATO FALLIMENTARE AI SENSI DELL'ART. 124 DELLA LEGGE FALLIMENTARE (R.D. 16 MARZO 1942 N. 267). PERTANTO \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* NELLA SUA QUALITA' INTENDE VINCOLARE, AI SENSI DELL'ART. 2645 TER C.C., I CESPITI IMMOBILIARI DI SUA PROPRIETA', INFRA MEGLIO DESCRITTI, A VANTAGGIO DEI CREDITORI DELLA DETTA "SOCIETA'", IN MODO DA POTERLI COMPIUTAMENTE SODDISFARE NEI TERMINI, LIMITI E CONDIZIONI DI CUI AL CONCORDATO FALLIMENTARE, PER IL PERIODO DI TEMPO QUI DI SEGUITO STABILITO E PER IL SODDISFACIMENTO DEI LORO CREDITI NEI CONFRONTI DELLA "SOCIETA'" STESSA, AL FINE DI RENDERE POSSIBILE - NEL RISPETTO DEI PRINCIPI DI CUI ALL'ART. 2740 C.C. - LA MESSA A DISPOSIZIONE DELLA DOMANDA DI CONCORDATO SOPRA CITATA, OVVERO DI CONCORDATI FALLIMENTARI DA ESPLETARSI A SEGUITO DI DOMANDE DA DEPOSITARSI, DEI FRUTTI DEI DETTI CESPITI E DEL RICAVATO DALLA ALIENAZIONE DEGLI STESSI. CESPITI IMMOBILIARI SOTTOPOSTI A VINCOLO: - QUOTA SU COMPLESSO IMMOBILIARE IN SAN GIULIANO TERME (PI) - GHEZZANO, TRA LE VIE BERCHET E CAVALCANTI, E PRECISAMENTE: A) FABBRICATO DI UN SOL PIANO FUORI TERRA, SUL LATO OVEST DEL COMPLESSO, E A DESTINAZIONE COMMERCIALE, CON ACCESSO DA VIA BERCHET, 3, A MEZZO DI CORTILE COMUNE E COMPOSTO DA UN VANO AD USO ESPOSIZIONE, CON ANNESSI VANI AD USO DEPOSITO, ARCHIVIO, ED ALTRI ACCESSORI; B) COMPENDIO IMMOBILIARE COMPOSTO DA UN FABBRICATO SUL LATO OVEST, DESTINATO ALLA VENDITA, CON ANNESSI LABORATORIO, UFFICI ED ALTRI ACCESSORI, DISPOSTO SU DUE LIVELLI (PIANO TERRA E PRIMO), CON ACCESSO DA VIA BERCHET, 3, A MEZZO DI CORTILE COMUNE, E, CON ACCESSO DA VIA CAVALCANTI A MEZZO DI CORTILE COMUNE, UN CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE AD EST DEL PRECEDENTE, DI UN SOL PIANO FUORI TERRA, UN ULTERIORE MANUFATTO DESTINATO AD UFFICI DI UN SOL PIANO FUORI

• **Sentenza Fallimento**

Trascritto a Pisa il 20/01/2026

Reg. gen. 906 - Reg. part. 679

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**Annotazioni a iscrizioni**

• **accordo sospensione temporanea**

Iscritto a Pisa il 07/01/2013

Reg. gen. 179 - Reg. part. 6

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Accordo per la sospensione temporanea del pagamento del debito in linea capitale.

- **proroga piano ammortamento**  
Iscritto a Pisa il 27/03/2014  
Reg. gen. 4594 - Reg. part. 524  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Proroga del piano di ammortamento
- **proroga piano ammortamento**  
Iscritto a Pisa il 01/04/2015  
Reg. gen. 4438 - Reg. part. 571  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Ulteriore proroga del piano di ammortamento

***Oneri di cancellazione***

Oneri di cancellazione rituali a carico della procedura.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VA G. BERCHET, 3, PIANO T-1**

---

***Oneri di cancellazione***

ved. bene n.1

ved. bene n.1

**BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI SNC, PIANO T**

---

***Oneri di cancellazione***

ved. bene n.1

ved. bene n.1

**BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BERCHET - VIA CAVALCANTI**

---

### **Oneri di cancellazione**

ved. bene n.1

ved. bene n.1

### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BERCHET, PIANO T**

---

### **Oneri di cancellazione**

ved. bene n.1

ved. bene n.1

### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 15/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza  
Iscritto a Pisa il 20/05/2016  
Reg. gen. 8556 - Reg. part. 1483  
Importo: € 15.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 13.191,00  
Spese: € 1.809,00  
Rogante: Corte di Appello di Firenze  
Data: 22/03/2016 N°  
repertorio: 442  
Note: Immobili colpiti: unità negoziale 1 -Calci: C.F.F.13 mapp. 300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 2 - San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6); Iscrizione contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/1, unità negoziale 2 quota 1/2.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Bolzano  
Iscritto a Pisa il 14/09/2016  
Reg. gen. 15844 - Reg. part. 2751  
Importo: € 18.774,04  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 14.499,45  
Spese: € 2.614,79  
Interessi: € 1.659,80  
Rogante: Tribunale Ordinario di Bolzano  
Data: 03/02/2016  
N° repertorio: 1281

Note: Il decreto ingiuntivo è stato emesso contro la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*- Il Conservatore, evidenziando che non esiste alcuna norma che consenta di iscrivere ipoteca giudiziale contro i soci illimitatamente responsabili in forza di titolo formato contro la società, ha eseguito la formalità con riserva evidenziando che avverso la predetta riserva è ammesso reclamo al Tribunale di Pisa ai sensi degli articoli 2674 bis e 113 ter disp. att. c.c. Dalle certificazioni acquisite non risulta presentato alcun reclamo e quindi detta iscrizione ipotecaria è da ritenersi priva di effetti. In ogni caso si ritiene opportuno acquisire il parere del Giudice Delegato per l'eventuale necessità/opportunità di procedere o non procedere alla restrizione ipotecaria con il decreto di trasferimento. Immobili colpiti: unità negoziale 1 - Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5 (A/2), sub 14 (C/6 - trattasi di indicazione errata in quanto il sub 14 è graffiato al sub 5); -unità negoziale 4 - San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6); -unità negoziale 5 - Calci: C.F. F.13 mapp. 30 (in realtà trattasi del mapp.300) sub 2 (A/2), sub 8 (C/6- trattasi di indicazione errata in quanto il sub 8 è graffiato al sub 2) e sub 4 (C/6); unità negoziale 6 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1 (A/2), sub 9 (C/6- trattasi di indicazione errata in quanto il sub 9 è graffiato al sub 1) e sub 5 (C/6). Iscrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/2, unità negoziale 5 quota 1/1, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/2, unità negoziale 6 quota 1/1.

• **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 04/10/2016  
Reg. gen. 16811 - Reg. part. 2984  
Importo: € 270.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 177.156,06  
Rogante: Tribunale di Pisa  
Data: 19/05/2016  
N° repertorio: 1649

Note: Immobili colpiti: unità negoziale 1 - San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 6 (D/8), sub 7 (A/2), sub 8 (fabbricato), sub 9 (ente comune), mapp.555 sub 10 (ente urbano); -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); unità negoziale 2 -Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 4 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6); unità negoziale 5 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 7 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 8 -San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6); Iscrizione contro: \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/4, unità negoziale 2 quota 1/2; \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/4, unità negoziale 2 quota 1/2, unità negoziale 7 quota 1/1; \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2, \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 5 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2.

• **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 13/02/2017  
Reg. gen. 2428 - Reg. part. 381  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 112.721,70

Rogante: Tribunale

Data: 11/01/2017

N° repertorio: 5123

Note: Immobili colpiti: unità negoziale 2 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 3 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 4 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6); unità negoziale 5 -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); - San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 6 (D/8), sub 7 (A/2), sub 8 (unità collabenti); unità negoziale 6 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.555 sub 10 (area urbana); unità negoziale 7 Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 8 -San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6). Iscrizione contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 3 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 2 quota 1/1, unità negoziale 5 quota 1/4, unità negoziale 6 quota 1/4 , unità negoziale 7 quota 1/2; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 5 quota 1/4, unità negoziale 6 quota 1/4 , unità negoziale 7 quota 1/2.

### Trascrizioni

- **atto tra vivi destinazione per fini meritevoli di tutela**

Trascritto a Pisa il 04/04/2017

Reg. gen. 5984 - Reg. part. 4117

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto notaio Cariello rep.24326/11016 del 30/03/17 trascritto a Pisa in data 04/04/17 al n.4117 part., al fine di rendere possibile la messa a disposizione del concordato preventivo n.35/2016 dei frutti pro-tempore prodotti dagli immobili in oggetto e del ricavato dalla alienazione degli stessi si sono impegnati a vincolare la piena proprietà dei beni in oggetto alla vendita a favore dei loro creditori e di quelli della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il soddisfacimento dei loro crediti sia nei loro confronti, sia nei confronti della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in modo da poterli compiutamente soddisfare nei termini, limiti e condizioni di cui al concordato. Immobili offerti: San Giuliano Terme - quota 1/1 CF F. mapp.1081 sub 1-2. L'atto è condizionato sospensivamente alla omologazione del CP 35/2016 entro il 30/06/2018. In data 28/02/2018 il Tribunale di Pisa, con sentenza. n.14/2018 pubbl. il 01/03/2018 - Rep. n. 30/2018 del 01/03/2018, ha dichiarato il fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in persona del legale rappresentante pro-tempore, con sede in San Giuliano Terme, Via Berchet n.3, nonché dei soci illimitatamente responsabili: 1) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, 2) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, 3) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, 4) \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- **decreto ammissione Concordato Preventivo**

Trascritto a Pisa il 02/10/2017

Reg. gen. 17300 - Reg. part. 11799

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità a carico della procedura

Note: Immobili offerti: San Giuliano Terme - quota 1/1 - CF F.90 mapp. 315 sub 6-7-8-9, mapp.555 sub 10 e mapp.1081 sub 1-2.

- **sentenza di fallimento** Trascritto a Pisa il 23/11/2018

Reg. gen. 21097 - Reg. part. 14147

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Immobili colpiti: unità negoziale 1 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 8 (F2), sub 10 (D/8), sub 11 (A/2), sub 12 (D/8), sub 13 (C/2), sub 14 (C/2), mapp.555 sub 10 (F1); unità negoziale 2 -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); unità negoziale 3 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 4 -Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 5 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2), sub 2 (C/6); unità negoziale 6 -Calci: C.F. F.22 mapp.300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 7 -Calci: C.F. F.22 mapp.300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6). Trascrizione a favore di: -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2-4- per la quota di 1/2; unità negoziali 3-5-6-7 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; unità negoziale 4 per la quota di 1/2; unità negoziale 3 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 6 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 7 per la quota di 1/1. Trascrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; unità negoziale 4 per la quota di 1/2; unità negoziale 3 per la quota di 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 6 per la quota di 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 7 per la quota di 1/1.

#### **Oneri di cancellazione**

Oneri di cancellazione rituali a carico della procedura.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA BERCHET N.3**

Dal CDU rilasciato in data 22/03/2019 si desume quanto segue:

-Le previsioni urbanistiche ex-articolo 55 commi 4 e 5 della Legge Regionale 1/2005 conseguenti all'approvazione del Regolamento Urbanistico in data 25 luglio 2012 (delibera di Consiglio Comunale 60/2012), hanno perso efficacia a decorrere dal giorno 20 settembre 2017 e quindi le aree in oggetto hanno la seguente destinazione urbanistica:

Catasto Terreni

F 90 mapp. 315

-in parte "Area non pianificata" art. 105 L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

-in parte "Area non pianificata" art. 105 L.R. n. 65/2014 e s.m.i. Invarianti strutturali - Corridoi ambientali (c.f.r. Piano Strutturale) - art.35 N.T.A.

-in parte "Strada - infrastrutture viarie - art.25 N.T.A.

F 90 mapp. 1081

-in parte "Area non pianificata" art. 105 L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

-in parte "Zona E1 (Zona agricola ordinaria)" - art.26 N.T.A. Invarianti strutturali - Corridoi ambientali (c.f.r. Piano Strutturale) - art.35 N.T.A.

Catasto Fabbricati

F 90 mapp.555 sub 10

-in parte "Area non pianificata" art. 105 L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

-in parte "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)" -art.19 N.T.A.

Per effetto della deliberazione consiliare n.36 del 26/07/2018 ad oggetto Adozione del POC (Piano Operativo Comunale) ai sensi dell'art. 19 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 " Norme per il Governo del Territorio", gli immobili in oggetto hanno la seguente destinazione urbanistica: Catasto Terreni

F 90 mapp. 315

-in parte Comparti a destinazione mista – art. 22 N.T.A. Comparto 2b U.T.O.E. 32 La Fontina

-in parte "Zona E1 (Zona agricola ordinaria )" - art.26 N.T.A. Invarianti strutturali - Corridoi ambientali (c.f.r. Piano Strutturale) - art.35 N.T.A.

-in parte "Strada - infrastrutture viarie - art.25 N.T.A.

F 90 mapp. 1081

-in parte "Zona E1 (Zona agricola ordinaria )" - art.26 N.T.A. Invarianti strutturali - Corridoi ambientali (c.f.r. Piano Strutturale) - art.35 N.T.A.

-in parte "Zona E1 (Zona agricola ordinaria )" - art.26 N.T.A. Invarianti strutturali - Corridoi ambientali (c.f.r.

Piano Strutturale) - art.35 N.T.A. Comparto 2b U.T.O.E. 32 La Fontina

-in parte Comparti a destinazione mista – art.22 N.T.A. Comparto 2b U.T.O.E. 32 La Fontina Catasto Fabbricati

F 90 mapp.555 sub 10

-in parte Comparti a destinazione mista – art.22 N.T.A. Comparto 2b U.T.O.E. 32 La Fontina

-in parte "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)" -art.19 N.T.A.

\* \* \* \* \*

-Sino alla data di approvazione del POC- sono in vigore le salvaguardie e quindi- sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia D2 senza mutamento delle destinazioni d'uso, senza aumento del numero delle unità immobiliari, senza variazioni di superfici e di altezze.

-Detta norma è stata già in parte disattesa e difatti in data 19/04/18 sono stati presentati gli elaborati catastali (docfa, elaborato planimetrico, planimetrie catastali) relativi al frazionamento dei mapp.315 sub 6 – 7 che hanno originato i mapp.315 sub 10-11-12-13-14.

-Dopo l'approvazione del POC, in assenza di sue modifiche e/o aggiornamenti significativi, le variazioni apportabili al complesso immobiliare diverranno quelle indicate nella scheda norma del comparto 2b già richiamata in precedenza.

Ulteriori note sono riportate nell'allegato predisposto dallo scrivente CTU e denominato "Osservazioni relative alla pianificazione urbanistica della zona in esame"

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VA G. BERCHET, 3, PIANO T-1**

ved. bene n.1.

## **BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI SNC, PIANO T**

ved. bene n.1

#### **BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BERCHET - VIA CAVALCANTI**

---

ved. bene n.1

#### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BERCHET, PIANO T**

---

Il CDU acquisito in data 30/10/17 precisa che il mapp.555 sub 10 del F.90 del C.F. ricade:

-in parte in "Area non pianificata"art. 105 L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

-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 di isolato) -art.19 N.T.A.

Detta previsione è priva di influenza in quanto l'area in oggetto, avente una superficie di 13 mq, è in parte interessata dalla recinzione Sud del mapp.315.

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI**

---

L'area in esame, mapp.1081 del F.90, per il vigente Regolamento Urbanistico di San Giuliano Terme ricade (ved. CDU del 30/10/17):

-in parte in "Area non pianificata"art. 105 L.R. n. 65/2014 e s.m.i.

-in parte in Zona E1 (Zona agricola ordinaria) - art.26 N.T.A. Invarianti strutturali - Corridoi ambientali (c.f.r. Piano Strutturale) - art.35 N.T.A.

Pertanto, il mapp.1081:

-in parte ricade in zona urbanizzata, che è attualmente area non pianificata ed è quindi disciplinata dall'articolo 105 della LRT n.65/2014 e s.m.i. Detto articolo recita:

2. Nelle aree non pianificate di cui al comma 1, in assenza della specifica disciplina di gestione, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso o aumento del numero delle unità immobiliari.

3. Sono fatte salve le norme a tutela del suolo, dell'ambiente, dell'igiene, della sicurezza, del patrimonio storico, artistico e culturale.

La porzione residua del mapp.1081 ricade in un corridoio ambientale.

L'art.35 delle NTA del R.U., che disciplina le invarianti strutturali, recita: Per gli elementi classificati come Invarianti dal Piano Strutturale, valgono le disposizioni contenute nell'art. 12 delle Norme del Piano Strutturale, con le seguenti integrazioni e specificazioni: Per gli spazi classificati come corridoi ambientali, vale la disciplina delle zone agricole E2 con vincolo di non edificazione.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA BERCHET N.3**

---

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.

Sulla base degli elementi accertati, per il complesso immobiliare risultano rilasciati/presentati:

1) mapp.315 sub 12

a)Edificio principale

-licenza edilizia n.275 del 24/06/71 e successive varianti;

-agibilità del 27/12/76;  
-domanda di condono (ex-lege 47/85) 30/04/86 n. progr. 0285079209 e conseguente c.e. in sanatoria n.384 del 20/03/91;  
-domanda di condono (ex-lege 724/94) 31/03/95 – pratica n.5950/95 e conseguente c.e. in sanatoria n.2334 del 03/10/2000;  
-DIA n.127 del 14/02/01 per ristrutturazione immobile per attività commerciale, con fine lavori e varianti in corso d'opera del 17/12/02, certificazione di agibilità del 17/12/02.

b) Accessori ubicati nel corpo di fabbrica monopiano posto a breve distanza dal fronte Est del predetto edificio principale:

-Detti accessori risultano regolarizzati parzialmente con la c.e. in sanatoria n.384 del 20/03/91 in cui detti accessori sono contraddistinti dal n.4 ed hanno una superficie di 63,6 mq (che è minore di quello esistente).

2) mapp.315 sub 10 - edificio denominato corpo di fabbrica n.1 nell'elaborato planimetrico del 2018:

-licenza edilizia n.282 del 24/03/65 e successive varianti;

-domanda di condono (ex-lege 47/85) 30/04/86 n. progr. 0285079209/4-6 e conseguente c.e. in sanatoria n.384 del 20/03/91;

-c.e. n.306 del 01/09/95 (p.e. n.1222/94);

-c.e. n.207 del 02/05/97 (p.e. n.1178/95) e agibilità del 17/12/02.

Note relative alla superficie di vendita

In data 24/10/86 alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stata rilasciata l'autorizzazione per l'ampliamento delle superfici di vendita per la categoria merceologica XIV (legnami, compensati, tranciati, colori e vernici) da 422 a 626 mq. Successivamente non sono state rilasciate altre autorizzazioni; difatti, la successiva richiesta di incremento della superficie di vendita sino a 734 mq, di cui 72 mq all'interno del c.f. 1, non è stata accolta nonostante l'adeguamento dei parcheggi.

La normativa vigente (LRT 28/2005 – codice del commercio) fissa criteri differenti per il computo della superficie di vendita negli immobili con destinazione commerciale. Le nuove modalità di calcolo forniscono valori delle superfici commerciali molto maggiori di quelle che si ottenevano ante-2005 e qualora, nel caso in esame si procedesse al ricalcolo della stessa si dovrebbe poi provvedere all'adeguamento degli standard urbanistici che la pianificazione attuale della zona rende particolarmente complesso e problematico.

3) mapp.315 sub 10 - edifici denominati corpi di fabbrica 3-4-5 nell'elaborato planimetrico del 2018: -sono in prevalenza abusivi e non sanabili.

4) mapp.315 sub 13 – sub 14 e porzione del sub 10 (parte del capannone denominato corpo di fabbrica 2 nell'elaborato planimetrico del 2018) -c.e. n.505 del 04/12/91 (p.e. 1039/1988),

-c.e. n.447 del 17/12/94 (p.e. 648/93) per variante in corso d'opera alla c.e. 505/91 e rinnovo, -non risultano presentati: fine lavori, certificato di collaudo, richiesta/attestazione di agibilità.

-Per l'agibilità del fabbricato è necessario:

a1) presentare al Genio Civile di Pisa:

- la dichiarazione di fine lavori firmata dal D.L. e corredata dalle certificazioni dei materiali e dalla dichiarazione di conformità dei lavori eseguiti al progetto depositato. Nel caso in esame il progettista delle strutture e D.L. (Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* – Via Aretina n.167m- Firenze, e\_mail \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) contattato telefonicamente nel 2017 (in ambito di Concordato Pereventivo) si era dichiarato disponibile ed in grado di ottemperare a questo adempimento indicando come onorari la somma di € 2.000=.

-L'attestazione del pagamento della sanzione pecuniaria per la ritardata comunicazione.

-Il collaudo statico delle strutture del fabbricato effettuato da un tecnico non intervenuto nei lavori. a2) presentare all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di San Giuliano Terme l'attestazione di agibilità corredata dalla documentazione rituale (art.86 LRT 1/2005 e art. 40 R.E. Comunale).

Gli adempimenti indicati al p.to a1, in caso di sopravvenuti impedimenti per l'acquisizione dei documenti del D.L., possono essere sostituiti da una certificazione di idoneità statica del fabbricato, fermo restando il pagamento della sanzione pecuniaria per la ritardata chiusura dei lavori.

La spesa complessiva non è determinabile con precisione in quanto gli adempimenti necessari sia per il collaudo statico che per la certificazione di idoneità statica dipendono dai controlli che il tecnico incaricato riterrà necessari per l'accertamento della qualità dei materiali.

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

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

#### 1) Mapp.315 sub 12

a) Nell'edificio principale sono rilevabili:

-alcune difformità sanabili: modeste difformità prospettiche, differenti partizioni interne, copertura monofalda (anziché a doppia falda) della zona Nord del deposito Ovest,

-alcune difformità non sanabili: tettoie della zona Est di maggior superficie ed in parte tamponate, oltre a due manufatti in legno posti in prossimità del confine Ovest del lotto.

b) corpo di fabbrica autorizzato come mostra e ripostiglio ed utilizzato come dependance dell'appartamento: risulta ampliato di circa 16 mq e presenta difformità prospettiche e differenti altezze. La variazione prospettica e quella delle altezze sono sanabili, mentre l'ampliamento deve essere rimosso.

Le spese delle sanatorie sono conglobate nelle riduzioni operate ai valori di stima per le rimozioni delle porzioni abusive.

#### 2) Mapp.315 sub 10 - edificio denominato corpo di fabbrica n.1 nell'elaborato planimetrico del 2018:

Nell'edificio sono rilevabili:

-difformità interne ed esterne sanabili ed accessori sia interni (serie di soppalchi in legno), che esterni (capanne e tettoie) non sanabili e quindi non considerati ai fini estimativi.

\*Difformità esterne: tettoia chiusa nella zona ingresso Ovest, scala esterna fronte Ovest per accesso uffici 1p, finestre fronte Ovest (zona sotto-capriata), tettoie e manufatti zona Est in parte contigui al corpo di fabbrica n.2.

Difformità interne: differenti altezze utili dei vani, apertura di due vani porta, modifica rampe di una scala interna (zona uffici), vari soppalchi nella zona centrale ed alcune partizioni interne.

3) Mapp.315 sub 10 - edifici denominati corpi di fabbrica 3-4-5 nell'elaborato planimetrico del 2018: -sono in prevalenza abusivi e non sanabili.

4) Mapp.315 sub 13 - sub 14 e porzione del sub 10 (parte del capannone denominato corpo di fabbrica 2 nell'elaborato planimetrico del 2018)

Nell'edificio sono rilevabili varie difformità interne ed esterne che sono in prevalenza sanabili.

Difformità:

-modeste variazioni dimensionali rientranti nel limite di tolleranza del 2%;

- manufatti in legno installati nella zona Ovest interposta tra gli edifici 2 e 3 del mapp.315 sub 6 (non sanabili); - chiusura parziale della tettoia Nord con pareti scorrevoli ed installazione di manufatti in legno nella zona N-O in fregio al fronte Nord;
- installazione di pareti scorrevoli su porzione del lato Est, oltre che di un silos-contenitore a breve distanza dal fabbricato;
- chiusura con tamponamento parziale + tettoia della zona interposta tra il fronte Sud del capannone e il confine Sud del lotto (non sanabili);
- differenti partizioni e dimensioni dei corpi di fabbrica interni;
- ulteriore corpo di fabbrica interno in legno in fregio al lato Ovest;
- installazione di un silos metallico (per i residui delle lavorazioni dei legnami) a breve distanza dal lato Est del fabbricato.

Le spese delle sanatorie e di quelle connesse all'attestazione di agibilità di questo capannone (censito dal mapp.315 sub 13, sub 14 e da porzione del sub 10) sono conglobate nelle riduzioni operate ai valori di stima per le rimozioni delle porzioni abusive.

Sono dotati di APE solo i seguenti edifici: mapp.315 sub 12 e porzione del mapp.315 sub 10 (cf 1 dell'elaborato planimetrico del 2018).

Negli edifici censiti dai mapp.315 sub 10 (cf1-cf2), sub 11-12-13-14 mancano le linee vita sulle coperture.

Sono state reperite le seguenti certificazioni:

\*CPI rilasciato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 23/06/14 per l'attività di esposizione e vendita di legnami ed altro - validità anni 5 subordinata al rispetto delle condizioni richiamate nel certificato.

\*Per l'edificio censito dal mapp.315 sub 12 (documenti già presenti nel fascicolo telematico della procedura): - dichiarazione di conformità relative alla costruzione di canale per la distribuzione di aria calda, costruzione di canna fumaria e verifica dell'impianto di gas metano da parte della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di San Giuliano Terme in data 06/08/96;

-dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico per la mostra del serramento ed annessi rilasciata in data 19/10/01 dalla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Cascina;

-dichiarazione di conformità del quadro elettrico per la mostra del serramento ed annessi rilasciata in data 08/05/01 dalla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Ospedaletto - Pisa;

\*Per l'edificio censito da porzione del mapp.315 sub 10 (corpo di fabbrica cf1 dell'elaborato planimetrico del 2018):

-certificazione di idoneità della vernice intumescente applicate alle strutture in acciaio.

Gli edifici autorizzati (ved. dati precedenti) sono stati ultimati prima dell'inserimento del territorio del Comune di San Giuliano Terme nell'elenco delle zone sismiche.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VA G. BERCHET, 3, PIANO T-1**

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 risulta agibile.

Per l'appartamento ved. titoli edilizi ed abitabilità-agibilità edificio 1 sub 10 (ultimo titolo: c.e. n.207 del 02/05/97 (p.e. n.1178/95) + abitabilità + certificati impianti vari x edificio 1).

Difformità:

-altezza utile dei vani pari a 2,80 m e quindi minore dell'altezza autorizzata con la c.e. 306/95; -chiusura terrazzo interno,

-minore larghezza del terrazzo Ovest;

La variazione prospettica e quella delle altezze sono sanabili.

Le spese delle sanatorie sono conglobate nelle riduzioni operate ai valori di stima per le rimozioni delle porzioni abusive.

### **BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI SNC, PIANO T**

---

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.

Trattasi di manufatti abusivi non sanabili che devono essere rimossi.

Giova evidenziare che in data 25/03/19 il forte vento ha determinato la rottura di tre alberi che si sono abbattuti sul manufatto posto a breve distanza dal corpo di fabbrica n.5 del mapp.315 sub 10 e ne hanno danneggiato porzioni di copertura e di pareti riducendo le zone utilizzabili.

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

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

### **BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BERCHET - VIA CAVALCANTI**

---

ved. bene n.1

Trattasi di resede comune ai beni nn.1-2 su cui insistono, oltre al bene n.3, vari manufatti abusivi che devono essere rimossi.

### **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BERCHET, PIANO T**

---

Trattasi di un'area di 13 mq su cui insiste una porzione della recinzione del lato Sud del mapp.315.

## **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI**

---

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.

Per la costruzione dei manufatti presenti sul mapp.1081 non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo. I manufatti sono tutti abusivi e devono essere rimossi.

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

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

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

## **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA BERCHET N.3**

---

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

Attualmente, in forza del contratto di affitto di rami di azienda autenticato nelle firme dal notaio Cariello in data 30/05/2018 rep.25646 racc. 12044, registrato a Pisa il 04/06/2018 al n. 3656 serie 1T e iscritto al Registro Imprese di Pisa in data 11/06/2018 ai nn.16629-16659-16656/2018, sono utilizzate solo le seguenti tre unità immobiliari costituenti porzioni del bene n.1.

a) unità immobiliare censita al C.F. nel F.90 dal mapp.315 sub 14 alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

b) unità immobiliare censita al C.F. nel F.90 dal mapp.315 sub 12 alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ;

c) unità immobiliare censita al C.F. nel F.90 dal mapp.315 sub 13 alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il contratto, avente durata di anni uno (scadenza il 31/05/2019), prevede a carico delle parti affittuarie gli obblighi già esplicitati in precedenza nel capitolo "stato di occupazione".

In particolare le parti affittuarie devono provvedere alle manutenzioni e riparazioni ordinarie e straordinarie di macchinari ed impianti, di qualsiasi specie, necessarie per mantenerli in normale efficienza.

## **BENE N° 3 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI SNC, PIANO T**

---

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

ved. bene n.1

## **BENE N° 4 - ENTE COMUNE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BERCHET - VIA CAVALCANTI**

---

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

ved. bene n.1

## **BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA G. BERCHET, PIANO T**

---

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

ved. bene n.1

## **LOTTO 2**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7 - Terreno ubicato a Calci (PI) - località Bagnetto**

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

## **TITOLARITÀ**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/24) nonché ai seguenti comproprietari:
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/24)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/24)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/24)

## CONFINI

Il terreno in oggetto confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, fosso della Vicinaia e Via Calcesana (Sp2), ssa.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo -mapp.130 AA	28600,00 mq	28600,00 mq	1	28600,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo-mapp.130 AB	5270,00 mq	5270,00 mq	1	5270,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo - mapp.131	1000,00 mq	1000,00 mq	1	1000,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo - mapp.132	50,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>34920,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>34920,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1998 al 26/09/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 130, Porz. AB Qualità Seminato arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 52 70 Reddito dominicale € 23,27 Reddito agrario € 12,25
Dal 01/01/1998 al 26/09/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 130, Porz. AA Qualità Seminato Cl.1 Superficie (ha are ca) 02 86 00 Reddito dominicale € 182,42 Reddito agrario € 140,32

Dal 01/01/1998 al 26/09/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 132 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 50 Reddito dominicale € 0,21 Reddito agrario € 0,12
Dal 01/01/1998 al 26/09/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 131 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 10 00 Reddito dominicale € 1,06 Reddito agrario € 1,03
Dal 26/09/2011 al 23/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 130, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 02 86 00 Reddito dominicale € 182,42 Reddito agrario € 140,32
Dal 26/09/2011 al 23/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 130, Porz. AB Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 52 70 Reddito dominicale € 23,27 Reddito agrario € 12,25
Dal 26/09/2011 al 23/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 132 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 50 Reddito dominicale € 0,21 Reddito agrario € 0,12
Dal 26/09/2011 al 23/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 131 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 10 00 Reddito dominicale € 1,06 Reddito agrario € 1,03

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	130		AA		Seminativo	1	02 86 00	182,42 €	140,32 €	

20	130		AB		Seminativ o arborato	2	00 52 70	23,27 €	12,25 €	
20	131				Oliveto	3	00 10 00	1,06 €	1,03 €	
20	132				Seminativ o arborato	2	00 00 50	0,21 €	0,12 €	

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nell'atto di provenienza del 1973 veniva precisato quanto segue:

- il terreno è privo di accessi diretti che i compratori dovranno procurarsi a loro completa cura e spese.
- I compratori si obbligano a recingere tutto il confine della proprietà acquistata nei lati a confine con la residua proprietà del venditore ed a contribuire al buon mantenimento dei canali di sgrondo delle acque esistenti lungo il confine di competenza privato.
- La proprietà ed il possesso dei beni venduti vengono trasferiti con ogni azione e ragione, dipendenza, pertinenza, accessione, servitù attiva e passiva, liberi da persone e da cose e quindi alla piena disponibilità della parte acquirente, per la quale decorre da oggi ogni effetto utile ed oneroso ed ogni imposta.
- La parte venditrice dichiara e garantisce che:
  - \*i beni venduti con questo atto di sua piena e assoluta ed esclusiva proprietà, liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da oneri reali e fiscali di qualsiasi natura e come tali comunque dichiara di averli venduti, obbligandosi caso contrario a provvedere ad ogni purgazione e regolarizzazione a tutta sua cura e spesa e ad ogni semplice richiesta della Parte acquirente stessa alla quale promette pertanto ampia rilevazione per ogni caso di evizione o molestia anche parziale.
  - \* i confinanti sono solo quelli indicati e che non hanno diritto ad esercitare la prelazione di cui alla legge 14/08/1971 n.817.
- Il terreno non fa parte di un PdL regolarmente approvato e convenzionato.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il terreno, che presenta una serie di scoline trasversali poste ad intervalli costanti per facilitare il deflusso delle acque, è privo di manufatti.

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il terreno è coltivato saltuariamente da un figlio di un comproprietario.  
Nel corso del sopralluogo al CTU veniva confermata l'assenza di contratti di affitto.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1998 al 26/09/2011	**** Omissis ****	<b>compravendita ante ventennio (1973)</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/09/2011 al 15/02/2019	**** Omissis ****	<b>dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			26/09/2011		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	01/07/2013	9734	6738
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pisa	05/04/2013	685	9990
Dal 16/01/2023 al 30/01/2025	**** Omissis ****	<b>Accettazione di Eredità con Beneficio di inventario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Nataio Calderoni Claudio	16/01/2023	15352	8783
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	20/01/2023	1275	915
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pisa	20/01/2023	545	
Dal 30/01/2025 al 27/11/2025	**** Omissis ****	<b>Accettazione di eredità con Beneficio di Inventario</b>			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rosselli Roberto	30/01/2025	56134	28975
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	24/02/2025	3428	2423
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/2025 al 11/12/2025		<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		**** Omissis ****			
			**** Omissis ****		
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Pisa	27/11/2025	24138	17079
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR Pisa	14/11/2025	479013	88888

Provenienza ante-ventennio

Scrittura privata autenticata dal notaio Lemmi in data 11/06/1973 Rep.117018 - Registrazione: UR di PONTEDERA Volume 208 n.9501 del 15/06/1973.

Nella Nota di Trascrizione della Dichiarazione di Successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel quadro D si trova scritto:.

- DEVOLUZIONE PER TESTAMENTO: PUBBLICO UFFICIALE NOTAIO CLAUDIO CALDERONI PUBBLICATO IL 14/01/2022, REGISTRATO IL 18/01/2022, SERIE 1T, NUMERO 0 00417 UFFICIO DPPI UT PISA

\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* - EREDE - FIGLIO/A \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* - EREDE - FIGLIO/A \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* - EREDE - NIPOTE IN LINEA RETTA \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* - EREDE - NIPOTE IN LINEA RETTA \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* - EREDE - NIPOTE IN LINEA RETTA.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 20/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 04/10/2016

Reg. gen. 16811 - Reg. part. 2984

Importo: € 270.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità a carico della procedura

Capitale: € 177.156,06

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 19/05/2016

N° repertorio: 1649

Note: Immobili colpiti: unità negoziale 1 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 6 (D/8), sub 7 (A/2), sub 8 (fabbricato), sub 9 (ente comune), mapp.555 sub 10 (ente urbano); -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); unità negoziale 2 -Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 4 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6); unità negoziale 5 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 7 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 8 -San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6). Iscrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/4, unità negoziale 2 quota 1/2; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/4, unità negoziale 2 quota 1/2, unità negoziale 7 quota 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2, -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 5 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 13/02/2017

Reg. gen. 2428 - Reg. part. 381

Importo: € 150.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 112.721,70

Rogante: Tribunale

Data: 11/01/2017

N° repertorio: 5123

Note: Immobili colpiti: \*unità negoziale 2 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); \*unità negoziale 3 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); \*unità negoziale 4 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6); \*unità negoziale 5 -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 6 (D/8), sub 7 (A/2), sub 8 (unità collabenti); \*unità negoziale 6 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.555 sub 10 (area urbana); unità negoziale 7 Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 8 -San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6). Iscrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 3 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2. -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2, -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 2 quota 1/1, unità negoziale 5 quota 1/4, unità negoziale 6 quota 1/4, unità negoziale 7 quota 1/2; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 5 quota 1/4, unità negoziale 6 quota 1/4, unità negoziale 7 quota 1/2.

### Trascrizioni

- **sentenza di fallimento** Trascritto a

Pisa il 23/11/2018

Reg. gen. 21097 - Reg. part. 14147

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Immobili colpiti: unità negoziale 1 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 8 (F2), sub 10 (D/8), sub 11 (A/2), sub 12 (D/8), sub 13 (C/2), sub 14 (C/2), mapp.555 sub 10 (F1); unità negoziale 2 -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); unità negoziale 3 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 4 -Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 5 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2), sub 2 (C/6); unità negoziale 6 -Calci: C.F. F.22 mapp.300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 7 -Calci: C.F. F.22 mapp.300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6). Trascrizione a favore di: -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2-4- per la quota di 1/2; unità negoziali 3-5-6-7 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; unità negoziale 4 per la quota di 1/2; unità negoziale 3 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 6 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 7 per la quota di 1/1. Trascrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; unità negoziale 4 per la quota di 1/2; unità negoziale 3 per la quota di 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 6 per la quota di 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 7 per la quota di 1/1.

• **Sentenza Fallimento**

Trascritto a Pisa il 20/01/2026

Reg. gen. 906 - Reg. part. 679

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Calci in data 12/03/2019 attesta quanto segue: per i vigenti strumenti urbanistici i terreni in oggetto ricadono nell'UTOE 4 - Sistema della Pianura Alluvionale non ancora urbanizzata.

Il mapp.130 è parzialmente ricompreso nel limite di reperimento delle "Aree Insediamenti TuristicoRicettivi". Detta previsione urbanistica è ormai decaduta e quindi detta area risulta attualmente priva di pianificazione (zona bianca) ai sensi degli artt. 55 commi 6 e 63 della previgente LRT 1/05, come confermato dagli artt. 95 commi 11 e 105 della LRT 65/2014.

La predetta previsione urbanistica del mapp.130 potrebbe essere riproposta per il prossimo POC (programma operativo comunale) e resa operativa dopo un idoneo esame geologico finalizzato a accertare la potenzialità delle acque termali presenti nel sottosuolo, ma in ogni caso gli eventuali interventi che potrebbero essere autorizzati devono essere congruenti con i vincoli delle carte della pericolosità e fattibilità geologica del R.U. Attualmente non è possibile fare alcuna previsione sui tempi di approvazione dei nuovi strumenti urbanistici e di fatto i terreni sono utilizzabili come terreni agricoli.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Sui terreni non vi sono manufatti stabili, ma è parcheggiata una roulotte in condizioni precarie.

## LOTTO 3

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Pisa (PI) - Via Parini n.7

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2) nonché ai seguenti comproprietari:
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Oggetto della vendita: quota di piena proprietà pari a 1/2.

## CONFINI

---

Distacchi su resede condominiale su tre lati e vano scala condominiale sul lato Sud, ssa.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale e	Altezza	Piano
Abitazione	102,40 mq	116,30 mq	1	116,30 mq	2,86 m	5
Balconi	5,90 mq	4,80 mq	0.25	1,20 mq	0,00 m	5
Autorimessa	14,70 mq	16,10 mq	0.6	9,66 mq	2,47 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>127,16 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>127,16 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/01/1998</b> al <b>26/09/2011</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 733, Sub. 33 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 1.011,74 Piano 5
Dal <b>01/01/1998</b> al <b>26/09/2011</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 733, Sub. 10 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 Rendita € 78,09 Piano T
Dal <b>26/09/2011</b> al <b>13/10/2018</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 733, Sub. 33 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 1.011,74 Piano 5
Dal <b>26/09/2011</b> al <b>13/10/2018</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 733, Sub. 10 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 Rendita € 78,09 Piano T
Dal <b>13/10/2018</b> al <b>02/03/2019</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 733, Sub. 33 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 1.011,74 Piano 5

Dal 13/10/2018 al 02/03/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 733, Sub. 10 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 Rendita € 78,09 Piano T
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali, in forza della voltura effettuata dal CTU in data 01/03/19, corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	733	33		A2	3	6		1011,74 €	5	
	20	733	10		C6	4	14		78,09 €	T	

## STATO CONSERVATIVO

Stato di manutenzione normale.

## PARTI COMUNI

Diritti proporzionali al valore millesimale su tutte le parti comuni dell'edificio A che per legge e consuetudine sono considerate condominiali, in particolare:

- sul suolo su cui sorge l'edificio "A" del quale fanno parte i beni in oggetto,
- sui locali al piano terra adibiti a vano ingresso, ripostiglio, vano scale, vano ascensore e relativo impianto, vano per l'autoclave,
- sui terreni circostanti gli edifici A e B e liberi da costruzioni,
- sugli impianti di riscaldamento e di autoclave fino al punto di innesto ai singoli fabbricati.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Risultano costituite le servitù necessarie per accedere alla centrale termica (posta nell'edificio B) ed al locale autoclave (posto nell'edificio A) per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti di riscaldamento e di autoclave fino al punto di innesto ai singoli fabbricati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato ha struttura portante in c.a., tamponamenti perimetrali e tramezzi in laterizio, copertura a tetto con manto in cotto. Finiture appartamento:

-pavimenti: parquet in legno con esclusione di cucina, bagno e WC in cui i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica; porte in legno massello, finestre in legno e avvolgibili in pvc.

Impianti: elettrico sottotraccia; idrico; igienico sanitario di tipo medio; riscaldamento autonomo ad aria calda con caldaia alimentata a gas metano; raffrescamento con due condizionatori elettrici e due uscite (una nella zona giorno ed una nella zona notte), caldaia a gas per l'acqua calda sanitaria.

Finiture garage:

-pavimento in cls, serranda in acciaio, impianto elettrico con canalette in vista.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla del sopralluogo 21/02/19 l'appartamento (completamente arredato) ed il garage (riempito di materiale vario) erano liberi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1998 al 26/09/2011	**** Omissis ****	compravendita ante ventennio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/09/2011 al 13/10/2018	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/09/2011		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	01/07/2013	9734	6738
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	05/04/2013	685	9990
Dal 13/10/2018 al 02/03/2019	**** Omissis ****	voltura catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 15/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Pisa il 04/10/2016  
 Reg. gen. 16811 - Reg. part. 2984  
 Importo: € 270.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 177.156,06  
 Rogante: Tribunale di Pisa  
 Data: 19/05/2016  
 N° repertorio: 1649  
 Note: Immobili colpiti: unità negoziale 1 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 6 (D/8), sub 7 (A/2), sub 8 (fabbricato), sub 9 (ente comune), mapp.555 sub 10 (ente urbano); -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); unità negoziale 2 -Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 4 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6); unità negoziale 5 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 7 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 8 -San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6).

Iscrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/4, unità negoziale 2 quota 1/2; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/4, unità negoziale 2 quota 1/2, unità negoziale 7 quota 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2, -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 5 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 13/02/2017

Reg. gen. 2428 - Reg. part. 381

Importo: € 150.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 112.721,70

Rogante: Tribunale

Data: 11/01/2017

N° repertorio: 5123

Note: Immobili colpiti: \*unità negoziale 2 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); \*unità negoziale 3 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); \*unità negoziale 4 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6); \*unità negoziale 5 -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 6 (D/8), sub 7 (A/2), sub 8 (unità collabenti); \*unità negoziale 6 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.555 sub 10 (area urbana); unità negoziale 7 Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 8 -San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6). Iscrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 3 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2. -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2, -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 2 quota 1/1, unità negoziale 5 quota 1/4, unità negoziale 6 quota 1/4, unità negoziale 7 quota 1/2; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 5 quota 1/4, unità negoziale 6 quota 1/4, unità negoziale 7 quota 1/2.

### Trascrizioni

- **sentenza di fallimento** Trascritto a

Pisa il 23/11/2018

Reg. gen. 21097 - Reg. part. 14147

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Immobili colpiti: unità negoziale 1 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 8 (F2), sub 10 (D/8), sub 11 (A/2), sub 12 (D/8), sub 13 (C/2), sub 14 (C/2), mapp.555 sub 10 (F1); unità negoziale 2 -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); unità negoziale 3 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 4 -Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 5 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2), sub 2 (C/6); unità negoziale 6 -Calci: C.F. F.22 mapp.300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 7 -Calci: C.F. F.22 mapp.300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6). Trascrizione a favore di: -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2-4- per la quota di 1/2; unità negoziali 3-5-6-7 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; unità negoziale 4 per la quota di 1/2; unità negoziale 3 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 6 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 7 per la quota di 1/1. Trascrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la

quota di 1/4; unità negoziale 4 per la quota di 1/2; unità negoziale 3 per la quota di 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 6 per la quota di 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 7 per la quota di 1/1.

### **Oneri di cancellazione**

Oneri rituali a carico della procedura.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato ricade in zona Q3b assetti urbani recenti non suscettibili di incrementi del carico insediativo ed è quindi disciplinata dall'art.1.2.2.3 delle NTA del RU.

Per questo fabbricato, che non ricade nelle fasce di vincolo aeroportuale e non è un edificio storico, nè presenta elementi di interesse storico è consentita la chiusura di balconi e logge e terrazze, ma l'art.04.5a delle NTA fissa le seguenti condizioni : è ammessa la copertura e chiusura di porticati, balconi, logge, ballatoi e simili, terrazze (limitatamente a quelle poste sul medesimo piano e direttamente accessibile dell'unità immobiliare abitabile), esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, purché nel contesto di un progetto unitario afferente la totalità dell'edificio, od almeno dei suoi fronti ed a condizione che non si incrementi il numero delle unità immobiliari.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Per il fabbricato in cui sono ubicati i beni costituenti il lotto n.3(appartamento + garage ==> bene n.8) risultano rilasciate:

- licenza edilizia n.9 –prot.gen. 15177 e prot. spec.1180 del 13/01/1970 relativa al fabbricato A – Via Parini;
- licenza edilizia in variante n.290 –prot.gen. 15177 e prot. spec. 670 del 04/08/1971 relativa al fabbricato A; -
- licenza d'uso prefettizia n.2734 del 23/10/1971 relativa al fabbricato A;
- autorizzazione per l'abitabilità n.2051 del 27/10/1971 relativa al fabbricato A.

### **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.

Diffomità rilevata: chiusura con infisso in legno + vetro del balcone Est.

L'abuso edilizio accertato (ved. note inserite nel capitolo Urbanistica) non può essere regolarizzato singolarmente e per ora deve essere rimosso l'infisso di chiusura.

Successivamente, previa acquisizione del consenso dell'assemblea condominiale, i cinque proprietari dei quartieri aventi il balcone Ovest da tamponare potranno presentata l'istanza collettiva.

Ai fini della stima si tiene conto dello stato autorizzato (balcone Ovest aperto) e della trascurabile spesa da sostenere per la rimozione dell'infisso installato abusivamente.

Nota: le altezze rilevate: garage h=2,47 m, appartamento h=2,86 m (con esclusione della zona di disimpegno in cui h=2,53 m in quanto è stato installato un controsoffitto per mascherare alcune tubazioni) risultano congruenti con le quote rilevabili sul grafico della sezione del fabbricato in cui per i piani abitabili sono indicate altezze interpiano (da pavimento a pavimento) pari a: h=3,05 m per i piani abitabili e h=2,75 per il piano terra.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Importo spese condominiali esercizio novembre 2017- ottobre 2018 € 1278

Residuo da saldare € 402.

Non è noto l'importo del nuovo esercizio.

## LOTTO 4

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Calci (PI) - via Calcesana n.37

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

Confini: sub 4 prop.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ssa.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
sub 14 - cortile	50,00 mq	50,00 mq	0.1	5,00 mq	0,00 m	T
sub 10 - garage	29,50 mq	33,62 mq	0.5	16,81 mq	2,40 m	S1
sub 10 - tettoia	23,30 mq	23,30 mq	0.2	4,66 mq	2,40 m	
sub 5 - abitazione	65,58 mq	75,76 mq	1	75,76 mq	2,70 m	T
sub 5 - abitazione	53,13 mq	59,73 mq	1	59,73 mq	2,70 m	1
sub 5 - abitazione -soffitta	32,30 mq	36,60 mq	0.35	12,81 mq	2,10 m	2
sub 5 - abitazione terrazzi	11,90 mq	11,90 mq	0.2	2,38 mq	0,00 m	T-1-2
sub 5 - abitazione -tettoie	15,20 mq	15,20 mq	0.2	3,04 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>180,19 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>180,19 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal <b>01/01/1998</b> al <b>23/11/2018</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 475, Sub. 10 Categoria C6 Cl.1, Cons. 23 Superficie catastale 35 mq Rendita € 54,64 Piano S1
Dal <b>01/01/1998</b> al <b>23/11/2018</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 475, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 Superficie catastale 155 mq Rendita € 1.409,15 Piano T-1 Graffato 14

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si segnala che in forza di sentenza di separazione (non trascritta) è stato riconosciuto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il diritto di abitazione temporaneo (anni 9 decorrenti dalla data di omologa della sentenza di separazione del 11/07/2017 per RGC 5425/2016) sino al 11/07/2026 e quindi con durata residua di circa 7 anni-

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	475	5		A2	4	8,5	155 mq	1409,15 €	T-1	14
	22	475	10		C6	1	23	35 mq	54,64 €	S1	

## STATO CONSERVATIVO

Stato di manutenzione normale

## PARTI COMUNI

Quota di comproprietà e condominio proporzionale al valore millesimale su tutte le opere, strutture, impianti e servizi, che per consuetudine e per legge sono considerati condominiali ed in particolare della strada privata di accesso dalla Via Calcesana.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il resede esclusivo (mapp.475 sub 14) è gravato da servitù di scarico, fognatura e pluviale a favore delle restanti porzioni immobiliari del fabbricato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha struttura portante in c.a., tamponamenti perimetrali e tramezzi in laterizio, copertura a tetto con manto in cotto.

### Finiture appartamento

Non essendo stato consentito l'accesso alle unità immobiliari non è possibile fornire le indicazioni rituali e lo scrivente CTU non può che limitarsi a richiamare quanto annotato nella perizia tecnico estimativa reperibile nel fascicolo del CP 35/2016 per l'unità immobiliare E -allegato n.16 pag.12: L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione con rifiniture ed impianti tipici della civile abitazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Le due unità immobiliari sono occupate dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla figlia in forza di sentenza di omologazione n. cronol. 10685/2017 del 11/07/2017 RGC 5425/2016 della separazione dei coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>01/01/1998</b> al <b>15/02/2019</b>	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita - ante ventennio</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Gambini	13/12/1990	29200	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	27/12/1990		12088
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pisa	28/12/1990	3043	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 15/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Bolzano  
 Iscritto a Pisa il 14/09/2016  
 Reg. gen. 15844 - Reg. part. 2751  
 Importo: € 18.774,04  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 14.499,45  
 Spese: € 2.614,79  
 Interessi: € 1.659,80  
 Rogante: Tribunale Ordinario di Bolzano  
 Data: 03/02/2016  
 N° repertorio: 1281  
 Note: Il decreto ingiuntivo è stato emesso contro la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*- Il Conservatore, evidenziando che non esiste alcuna norma che consenta di iscrivere ipoteca giudiziale contro i soci illimitatamente responsabili in forza di titolo formato contro la società, ha eseguito la formalità con riserva evidenziando che avverso la predetta riserva è ammesso reclamo al Tribunale di Pisa ai sensi degli articoli 2674 bis e 113 ter disp. att. c.c. Dalle certificazioni acquisite non risulta presentato alcun reclamo e quindi detta iscrizione ipotecaria è da ritenersi priva di effetti. In ogni caso si ritiene opportuno acquisire il parere del Giudice Delegato per l'eventuale necessità/opportunità di procedere o non procedere alla restrizione ipotecaria con il decreto di trasferimento. Immobili colpiti: unità negoziale 1 - Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5 (A/2), sub 14 (C/6 – trattasi di indicazione errata in quanto il sub 14 è graffiato al sub 5); -unità negoziale 4 - San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6); -unità negoziale 5 - Calci: C.F. F.13 mapp. 30 (in realtà trattasi del mapp.300) sub 2 (A/2), sub 8 (C/6-- trattasi di indicazione errata in quanto il sub 8 è graffiato al sub 2) e sub 4 (C/6); unità negoziale 6 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1 (A/2), sub 9 (C/6- trattasi di indicazione errata in quanto il sub 9 è graffiato al sub 1) e sub 5 (C/6). Iscrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/2, unità negoziale 5 quota 1/1, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/2, unità negoziale 6 quota 1/1.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Pisa il 04/10/2016  
 Reg. gen. 16811 - Reg. part. 2984

Importo: € 270.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità a carico della procedura

Capitale: € 177.156,06

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 19/05/2016

N° repertorio: 1649

Note: Immobili colpiti: unità negoziale 1 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 6 (D/8), sub 7 (A/2), sub 8 (fabbricato), sub 9 (ente comune), mapp.555 sub 10 (ente urbano); -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); unità negoziale 2 -Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 4 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6); unità negoziale 5 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 7 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 8 -San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6). Iscrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/4, unità negoziale 2 quota 1/2; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/4, unità negoziale 2 quota 1/2, unità negoziale 7 quota 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2, -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 5 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 13/02/2017

Reg. gen. 2428 - Reg. part. 381

Importo: € 150.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 112.721,70

Rogante: Tribunale

Data: 11/01/2017

N° repertorio: 5123

Note: Immobili colpiti: \*unità negoziale 2 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); \*unità negoziale 3 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); \*unità negoziale 4 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6); \*unità negoziale 5 -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 6 (D/8), sub 7 (A/2), sub 8 (unità collabenti); \*unità negoziale 6 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.555 sub 10 (area urbana); unità negoziale 7 Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 8 -San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6). Iscrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 3 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2. -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2, -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 2 quota 1/1, unità negoziale 5 quota 1/4, unità negoziale 6 quota 1/4, unità negoziale 7 quota 1/2; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 5 quota 1/4, unità negoziale 6 quota 1/4, unità negoziale 7 quota 1/2.

### Trascrizioni

- **sentenza di fallimento** Trascritto a

Pisa il 23/11/2018

Reg. gen. 21097 - Reg. part. 14147

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Immobili colpiti: unità negoziale 1 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 8 (F2), sub 10 (D/8), sub 11 (A/2), sub 12 (D/8), sub 13 (C/2), sub 14 (C/2), mapp.555 sub 10 (F1); unità negoziale 2 -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); unità negoziale 3 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 4 -Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 5 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2), sub 2 (C/6); unità negoziale 6 -Calci: C.F. F.22 mapp.300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 7 -Calci: C.F. F.22 mapp.300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6). Trascrizione a favore di: -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2-4- per la quota di 1/2; unità negoziali 3-5-6-7 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; unità negoziale 4 per la quota di 1/2; unità negoziale 3 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 6 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 7 per la quota di 1/1. Trascrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; unità negoziale 4 per la quota di 1/2; unità negoziale 3 per la quota di 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 6 per la quota di 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 7 per la quota di 1/1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Per il vigente R.U. l'intero lotto edificato:

- ricade nel "sistema dei suoli urbanizzati" e l'edificio residenziale è corredato da resede qualificato come "pertinenza residenziale";
- ricade in area assoggettata a "vincolo paesaggistico ex-art. 136 comma 1 lett. c-d del Dlgs 42/04".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Per il fabbricato in cui sono ubicati i beni costituenti il lotto n.4 (appartamento + garage ==> bene n.9)risultano rilasciate :

- concessione edilizia n.344 del 05/07/1989;
- concessione edilizia in variante n.419 del 23/07/1990;
- dichiarazione di abitabilità del 26/09/1990;
- concessione edilizia in sanatoria n.129/724 del 17/05/1999.

Non è stato possibile accedere.

Il controllo effettuato dall'esterno ha consentito di rilevare quanto segue:

- chiusura con infisso del balcone al piano primo lato Sud;
- realizzazione tettoia sul lato Sud in zona di rispetto (vincolo cimiteriale).

Opere non sanabili e da rimuovere.

Ulteriori difformità potranno essere rilevato solo al momento in cui sarà consentito l'accesso.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Il fabbricato, di cui i beni in oggetto costituiscono porzioni, ha solo cinque appartamenti e non risulta quindi costituito alcun condominio.

## LOTTO 5

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Calci (PI) - via Le Pescine nn.16-18

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

Confini: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Via delle Pescine e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ssa.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

sub 5 - garage	51,00 mq	56,80 mq	0.5	28,40 mq	2,45 m	S1
sub 1 - abitazione	46,80 mq	53,30 mq	1	53,30 mq	2,70 m	T
sub 1 - abitazione	51,60 mq	58,90 mq	1	58,90 mq	2,70 m	1
sub 1 - abitazione	18,20 mq	22,45 mq	0.9	20,21 mq	3,49 m	2
sub 1 - balconi	19,80 mq	21,60 mq	0.25	5,40 mq	0,00 m	1-2
sub 9 - cortile	620,00 mq	650,00 mq	0.03	19,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>185,71 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>185,71 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1998 al 23/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 300, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 49 Superficie catastale 60 mq Rendita € 149,31 Piano S-T
Dal 01/01/1998 al 23/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 300, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 137 mq Rendita € 862,22 Piano T-1-2 Graffato 9

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	300	1		A2	3	7	136 mq	862,22 €	T-1-2	9

	13	300	5		C6	2	49	60 mq	149,31 €	S-T	
--	----	-----	---	--	----	---	----	-------	----------	-----	--

## PATTI

---

Si fa presente che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno in corso una Separazione Consensuale.

A tale proposito il Tribunale di Pisa in data 23.03.2012 ha emesso un dispositivo che coinvolge il bene della presente relazione.

Nel dispositivo, nella sezione "Condizioni della separazione", al punto n.2 si trova scritto "la casa coniugale situata in Calci (PI) Località Le Piscine, 16/18 di proprietà esclusiva del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rimarrà nella disponibilità della Sig.ra Piletti Susanna con tutti i mobili e gli arredi annessi quantomeno fino alla sottoscrizione del divorzio". Il dispositivo del Tribunale è riportato tra gli allegati alla presente perizia.

## STATO CONSERVATIVO

---

Stato di manutenzione normale

## PARTI COMUNI

---

Quota di comproprietà e condominio su tutte le opere, strutture, impianti e servizi, che per consuetudine e per legge sono considerati condominiali, quali i muri perimetrali e portanti, le fosse settiche e quanto altro.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Si fa presente che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno in corso una Separazione Consensuale.

A tale proposito il Tribunale di Pisa in data 23.03.2012 ha emesso un dispositivo che coinvolge il bene della presente relazione.

Nel dispositivo, nella sezione "Condizioni della separazione", al punto n.2 si trova scritto "la casa coniugale situata in Calci (PI) Località Le Piscine, 16/18 di proprietà esclusiva del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rimarrà nella disponibilità della Sig.ra Piletti Susanna con tutti i mobili e gli arredi annessi quantomeno fino alla sottoscrizione del divorzio". Il dispositivo del Tribunale è riportato tra gli allegati alla presente perizia.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato ha struttura portante in c.a., tamponamenti perimetrali e tramezzi in laterizio, copertura a tetto con manto in cotto.

Finiture appartamento di qualità medio-alta:

- pavimenti del piano seminterrato e pedate delle scale in cotto;
- pavimenti del piano terra, primo e secondo in parquet in legno con esclusione di cucina e bagni in cui i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica.

Varie pareti e soffitti sono rivestiti con perlinato in legno.

Porte in legno o in poliestere con varie mani di vernice; finestre in legno con doppi vetri, persiane e avvolgibili in alluminio anodizzato verniciato.

Impianti: elettrico sottotraccia; idrico; igienico sanitario di tipo medio; riscaldamento autonomo a termosifoni con caldaia alimentata a gas metano.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si fa presente che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno in corso una Separazione Consensuale.

A tale proposito il Tribunale di Pisa in data 23.03.2012 ha emesso un dispositivo che coinvolge il bene della presente relazione.

Nel dispositivo, nella sezione "Condizioni della separazione", al punto n.2 si trova scritto "la casa coniugale situata in Calci (PI) Località Le Piscine, 16/18 di proprietà esclusiva del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rimarrà nella disponibilità della Sig.ra Piletti Susanna con tutti i mobili e gli arredi annessi quantomeno fino alla sottoscrizione del divorzio". Il dispositivo del Tribunale è riportato tra gli allegati alla presente perizia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1998 al 15/02/2019	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Gambini	28/12/1989	27357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	08/01/1990		187
		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 del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 15/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza  
 Iscritto a Pisa il 20/05/2016  
 Reg. gen. 8556 - Reg. part. 1483  
 Importo: € 15.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 13.191,00  
 Spese: € 1.809,00  
 Rogante: Corte di Appello di Firenze  
 Data: 22/03/2016 N°  
 repertorio: 442  
 Note: Immobili colpiti: unità negoziale 1 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 2 - San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6); Iscrizione contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/1, unità negoziale 2 quota 1/2.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Bolzano  
 Iscritto a Pisa il 14/09/2016  
 Reg. gen. 15844 - Reg. part. 2751  
 Importo: € 18.774,04  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 14.499,45  
 Spese: € 2.614,79  
 Interessi: € 1.659,80  
 Rogante: Tribunale Ordinario di Bolzano  
 Data: 03/02/2016  
 N° repertorio: 1281  
 Note: Il decreto ingiuntivo è stato emesso contro la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Il Conservatore, evidenziando che non esiste alcuna norma che consenta di iscrivere ipoteca giudiziale contro i soci illimitatamente responsabili in forza di titolo formato contro la società, ha eseguito la formalità con riserva evidenziando che avverso la predetta riserva è ammesso reclamo al Tribunale di Pisa ai sensi degli articoli 2674 bis e 113 ter disp. att. c.c. Dalle certificazioni acquisite non risulta presentato alcun reclamo e quindi detta iscrizione ipotecaria è da ritenersi priva di effetti. In ogni caso si ritiene opportuno acquisire il parere del Giudice Delegato per l'eventuale necessità/opportunità di procedere o non procedere alla restrizione ipotecaria con il decreto di trasferimento. Immobili colpiti:

unità negoziale 1 - Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5 (A/2), sub 14 (C/6 – trattasi di indicazione errata in quanto il sub 14 è graffato al sub 5); -unità negoziale 4 - San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6); -unità negoziale 5 - Calci: C.F. F.13 mapp. 30 (in realtà trattasi del mapp.300) sub 2 (A/2), sub 8 (C/6- trattasi di indicazione errata in quanto il sub 8 è graffato al sub 2) e sub 4 (C/6); unità negoziale 6 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1 (A/2), sub 9 (C/6- trattasi di indicazione errata in quanto il sub 9 è graffato al sub 1) e sub 5 (C/6). Iscrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/2, unità negoziale 5 quota 1/1, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/2, unità negoziale 6 quota 1/1.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 04/10/2016

Reg. gen. 16811 - Reg. part. 2984

Importo: € 270.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità a carico della procedura

Capitale: € 177.156,06

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 19/05/2016

N° repertorio: 1649

Note: Immobili colpiti: unità negoziale 1 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 6 (D/8), sub 7 (A/2), sub 8 (fabbricato), sub 9 (ente comune), mapp.555 sub 10 (ente urbano); -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); unità negoziale 2 -Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 4 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6); unità negoziale 5 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 7 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 8 -San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6). Iscrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/4, unità negoziale 2 quota 1/2; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/4, unità negoziale 2 quota 1/2, unità negoziale 7 quota 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2, -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 5 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 13/02/2017

Reg. gen. 2428 - Reg. part. 381

Importo: € 150.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 112.721,70

Rogante: Tribunale

Data: 11/01/2017

N° repertorio: 5123

Note: Immobili colpiti: \*unità negoziale 2 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); \*unità negoziale 3 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); \*unità negoziale 4 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6); \*unità negoziale 5 -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 6 (D/8), sub 7 (A/2), sub 8 (unità collabenti); \*unità negoziale 6 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.555 sub 10 (area urbana); unità negoziale 7 Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 8 -San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6). Iscrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 3 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2. -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2, -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità

negoziale 2 quota 1/1, unità negoziale 5 quota 1/4, unità negoziale 6 quota 1/4, unità negoziale 7 quota 1/2; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 5 quota 1/4, unità negoziale 6 quota 1/4, unità negoziale 7 quota 1/2.

### Trascrizioni

• **sentenza di fallimento** Trascritto a

Pisa il 23/11/2018

Reg. gen. 21097 - Reg. part. 14147

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Immobili colpiti: unità negoziale 1 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 8 (F2), sub 10 (D/8), sub 11 (A/2), sub 12 (D/8), sub 13 (C/2), sub 14 (C/2), mapp.555 sub 10 (F1); unità negoziale 2 -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); unità negoziale 3 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 4 -Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 5 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2), sub 2 (C/6); unità negoziale 6 -Calci: C.F. F.22 mapp.300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 7 -Calci: C.F. F.22 mapp.300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6). Trascrizione a favore di: -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2-4- per la quota di 1/2; unità negoziali 3-5-6-7 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; unità negoziale 4 per la quota di 1/2; unità negoziale 3 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 6 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 7 per la quota di 1/1. Trascrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; unità negoziale 4 per la quota di 1/2; unità negoziale 3 per la quota di 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 6 per la quota di 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 7 per la quota di 1/1.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Per il vigente R.U. l'intero lotto edificato:

- ricade nel "sistema dei suoli urbanizzati" e l'edificio residenziale è corredato da resede qualificato come "pertinenza residenziale";

- ricade in area assoggettata a "vincolo paesaggistico ex-art. 136 comma 1 lett. c-d del Dlgs 42/04".

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Per il fabbricato in cui sono ubicati i beni costituenti il lotto n.5 (appartamento + garage ==> bene n.10) risultano rilasciate:

-concessione edilizia n. 248 del 05/02/1988;

-concessione edilizia in variante n. 346 del 13/07/1989; -dichiarazione di abitabilità del 23/10/1989.

Preliminarmente si osserva quanto segue:

1a) inesattezze grafiche rilevabili nelle tavole della c.e. 346/89

-le piante allegate ai progetti approvati riportano indicazioni non corrette di alcune aperture ed omettono le indicazioni di un pilastro e di una parete di separazione di una porzione di resede; mentre, sono rappresentati nei prospetti ed in parte nelle sezioni Difatti:

-alcune aperture sono indicate in pianta come finestre, mentre nei prospetti e nelle sezioni sono rappresentate come porte;

-mancano il pilastro all'estremità N-O della copertura Nord del piano terra e la parete esterna costituente il prolungamento della parete Est che separa le unità immobiliari costituenti i lotti nn.5-6 (mapp.300 sub 1 e sub 2).

Il Tecnico Comunale, interpellato in proposito, ha riferito che possono essere considerate inesattezze grafiche prive di effetti pratici.

1b) Risulta installata una baracca in legno per ricovero attrezzi di giardinaggio) nella zona N-O del resede esclusivo ( $S_c=4,41$  mq,  $H_{min} / H_{max}= 1,84 / 2,10$  m). Le dimensioni e la tipologia della baracca consentono di qualificare il manufatto come opera che non richiede alcun tipo di autorizzazione e quindi può essere mantenuta.

Difformità rilevate

Sono suddivise in tre gruppi.

1) Difformità gruppo 1

1a) installazione di una tettoia nella zona antistante l'accesso carrabile al piano seminterrato;

1b) ampliamento del vano cucina (pt-  $S=5,15$  mq) mediante rimozione della porta esterna e chiusura della zona antistante;

\*Regolarizzazioni

1a-1b) Trattasi di difformità non sanabili e quindi la tettoia del piano seminterrato e l'ampliamento del piano terra devono essere rimossi, provvedendo altresì a ripristinare lo stato autorizzato.

2) Difformità gruppo 2 (risalenti alla data di costruzione del fabbricato - 1989)

2a) maggiore altezza interna piano seminterrato: altezza rilevata = 2,47 m (progetto  $h=2,40$  m);

2b) differente sagoma del soffitto del locale sottotetto e conseguente incremento dell'altezza massima (altezze rilevate 2,49-4,50 m; altezze di progetto 2,40-3,30 m) con conseguente incremento di volume pari a circa 16,5 mc.

\*Regolarizzazioni

I maggiori volumi conseguenti agli incrementi di altezza del piano seminterrato e del locale sottotetto possono essere sanati ai sensi dell'art.206 della LRT 65/14 richiedendo l'applicazione della sanzione sostitutiva della demolizione in quanto la demolizione non potrebbe essere effettuata senza pregiudizio delle parti eseguite in conformità alla c.e. In questi casi il Comune per il calcolo della sanzione relativa al maggior volume realizzato (rispetto a quello assentito con la c.e.) consente di assumere come riferimento l'incremento del costo di produzione in sostituzione dell'incremento di valore venale che in questi casi è di difficile determinazione.

3) Difformità gruppo 3(risalenti alla data di costruzione del fabbricato - 1989)

3a) ampliamento piano seminterrato nella zona adiacente all'accesso carrabile  $S=11,2$  mq -  $h=2,46$  m 3b)

modifica zona di accesso pedonale e ampliamento zone pavimentate adiacenti al piano terra.

Per poter decidere in merito all'eventuale sanatoria dell'ampliamento abusivo del piano seminterrato si è provveduto a controllare presso il Genio Civile di Pisa il progetto strutturale del fabbricato ed il relativo certificato di collaudo riscontrando quanto segue:

\*il progetto strutturale risulta depositato al Genio Civile in data 23/05/88 prot. 4325 – pratica n.680/88; -la relazione di fine lavori ed il certificato di collaudo risultano depositati rispettivamente il 26/01/89 ed il 21/04/89;

\*Il progetto strutturale:

-assume come riferimento il progetto approvato con la c.e. iniziale n.248/88;

-riporta le indicazioni esaustive delle strutture in c.a (carpenterie e armature) ed in latero-cemento relative al fabbricato principale;

-riporta limitate indicazioni di dettaglio delle strutture esterne al fabbricato. Difatti nel progetto sono reperibili i seguenti elementi:

\*armatura della soletta aggettante di 1,70 metri dal filo delle pareti Est ed Ovest (nella zona antistante l'ingresso ai garages dei lotti nn.5-6);

\*previsione di un giunto strutturale tra il bordo esterno della trave rovescia di fondazione e la soletta della rampa Ovest.

\*Non riporta le carpenterie e le armature delle solette delle rampe e dei muri di contenimento laterali.

La carenza di indicazioni di dettaglio delle strutture esterne al fabbricato (ampliamento piano seminterrato nella zona adiacente all'accesso carrabile e modifiche zona di accesso pedonale e zone pavimentate adiacenti al piano terra) induce a ritenere necessario un preventivo controllo delle strutture finalizzato ad accertare l'esistenza o la mancanza di collegamenti tra le strutture dell'ampliamento e quelle del fabbricato principale per poter comprendere se è possibile rimuovere senza problemi detto ampliamento o se invece (in caso di accertate connessioni ampliamento piano seminterrato / strutture fabbricato principale) è necessaria una verifica sismica.

E' evidente che qualora si accertasse che l'ampliamento risulta indipendente dalle strutture del fabbricato principale si potrebbe procedere direttamente alla rimozione delle opere abusive.

Qualora si riscontrassero collegamenti tra le strutture principali del fabbricato e quelle dell'ampliamento sarebbero necessarie le verifiche sismiche del fabbricato nelle condizioni attuali (con ampliamento) operando nei modi seguenti:

a) se le strutture attuali risultassero verificate si potrebbe conservare l'ampliamento provvedendo alla sanatoria ai sensi del già citato art.206;

b) se le strutture attuali non risultassero verificate sarebbe necessario un adeguamento sismico per poter poi procedere alla sanatoria ai sensi del già citato art.206.

Le modifiche delle sistemazioni esterne (accesso pedonale e zone pavimentate del piano terra) possono essere globate nella pratica di sanatoria ex-art.206.

Per tener conto delle spese della sanatoria e degli accertamenti tecnici connessi, che è impossibile quantificare attualmente, è stata operata una riduzione del 10% del valore di stima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Il fabbricato, di cui i beni in oggetto costituiscono porzioni, ha solo tre appartamenti e non risulta quindi costituito alcun condominio.

## LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Calci (PI) - via Le Pescine nn.10-12

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

### CONFINI

Confini: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Via delle Pescine, ssa.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
sub 4 - garage	51,00 mq	56,80 mq	0.5	28,40 mq	2,45 m	S1
sub 2 - abitazione	46,80 mq	53,30 mq	1	53,30 mq	2,70 m	T
sub 2 - abitazione	51,60 mq	58,90 mq	1	58,90 mq	2,70 m	1
sub 2 - abitazione	18,20 mq	22,50 mq	0.9	20,25 mq	2,93 m	2
sub 2 - balconi	25,00 mq	28,70 mq	0.25	7,18 mq	0,00 m	1-2

accessori non accampionati	38,60 mq	40,83 mq	0.3	12,25 mq	2,00 m	T
sub 8 - resede	780,00 mq	800,00 mq	0.03	24,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>204,28 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>204,28 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'acquirente dovrà provvedere a proprie spese all'accampionamento degli accessori edificati sul mapp.300 sub 8: -capanna ad uso ricovero attrezzi (immobile condonato), -tettoia fotovoltaica (autorizzata regolarmente).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1998 al 23/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 300, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 49 Superficie catastale 59 mq Rendita € 149,31 Piano S-T
Dal 01/01/1998 al 23/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 300, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 143 mq Rendita € 923,81 Piano T-1-2 Graffato 8

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	300	2		A2	3	7,5	143 mq	923,81 €	T-1-2	8
	13	300	4		C6	2	49	59 mq	149,31 €	S-T	

## STATO CONSERVATIVO

---

Sono necessari interventi manutentivi in quanto in vari vani vi sono evidenti tracce di infiltrazioni, oltre a deterioramenti in facciata e su alcune pareti dei terrazzi.

## PARTI COMUNI

---

Quota di comproprietà e condominio su tutte le opere, strutture, impianti e servizi, che per consuetudine e per legge sono considerati condominiali, quali i muri perimetrali e portanti, le fosse settiche e quanto altro. In particolare si richiama la comproprietà nella quota del 50% di un vialetto che consente l'accesso al garage ubicato al piano seminterrato dalla pubblica Via delle Pescine. Detto vialetto, compreso entro i muri di sostegno e censito dal mapp.300 sub 11 (bcnc -resede di accesso- comune ai subalterni 4 e 6), inizia dalla pubblica via suddetta e si inoltra all'interno per ml 12,20 fino a raggiungere e fronteggiare il resede rappresentato dal subalterno 10 della particella 300.

Si precisa che la comunanza di detto vialetto è limitata al solo piano di esso calpestabile, cioè sono esclusi i muri perimetrali di sostegno che appartengono in proprietà esclusiva alle unità immobiliari in oggetto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

ved. parti comuni.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato ha struttura portante in c.a., tamponamenti perimetrali e tramezzi in laterizio, copertura a tetto con manto in cotto.

Finiture appartamento di qualità media:

-pavimenti del piano seminterrato e pedate delle scale in cotto;

-pavimenti del piano terra, primo e secondo in parquet in legno con esclusione di cucina e bagni in cui i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica.

Porte in legno; finestre in legno con doppi vetri, persiane e avvolgibili in alluminio anodizzato verniciato. Impianti: elettrico sottotraccia; idrico; igienico sanitario di tipo medio; riscaldamento autonomo a termosifoni con caldaia alimentata a gas metano.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1998 al 15/02/2019	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Gambini	28/12/1989	27357	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	08/01/1990		187
		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 del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 15/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Bolzano  
Iscritto a Pisa il 14/09/2016  
Reg. gen. 15844 - Reg. part. 2751  
Importo: € 18.774,04  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 14.499,45  
Spese: € 2.614,79  
Interessi: € 1.659,80  
Rogante: Tribunale Ordinario di Bolzano

Data: 03/02/2016

N° repertorio: 1281

Note: Il decreto ingiuntivo è stato emesso contro la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*- Il Conservatore, evidenziando che non esiste alcuna norma che consenta di iscrivere ipoteca giudiziale contro i soci illimitatamente responsabili in forza di titolo formato contro la società, ha eseguito la formalità con riserva evidenziando che avverso la predetta riserva è ammesso reclamo al Tribunale di Pisa ai sensi degli articoli 2674 bis e 113 ter disp. att. c.c. Dalle certificazioni acquisite non risulta presentato alcun reclamo e quindi detta iscrizione ipotecaria è da ritenersi priva di effetti. In ogni caso si ritiene opportuno acquisire il parere del Giudice Delegato per l'eventuale necessità/opportunità di procedere o non procedere alla restrizione ipotecaria con il decreto di trasferimento. Immobili colpiti: unità negoziale 1 - Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5 (A/2), sub 14 (C/6 - trattasi di indicazione errata in quanto il sub 14 è graffiato al sub 5); -unità negoziale 4 - San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6); -unità negoziale 5 - Calci: C.F. F.13 mapp. 30 (in realtà trattasi del mapp.300) sub 2 (A/2), sub 8 (C/6- trattasi di indicazione errata in quanto il sub 8 è graffiato al sub 2) e sub 4 (C/6); unità negoziale 6 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1 (A/2), sub 9 (C/6- trattasi di indicazione errata in quanto il sub 9 è graffiato al sub 1) e sub 5 (C/6). Iscrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/2, unità negoziale 5 quota 1/1, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/2, unità negoziale 6 quota 1/1.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 04/10/2016

Reg. gen. 16811 - Reg. part. 2984

Importo: € 270.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità a carico della procedura

Capitale: € 177.156,06

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 19/05/2016

N° repertorio: 1649

Note: Immobili colpiti: unità negoziale 1 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 6 (D/8), sub 7 (A/2), sub 8 (fabbricato), sub 9 (ente comune), mapp.555 sub 10 (ente urbano); -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); unità negoziale 2 -Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 4 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6); unità negoziale 5 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 7 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 8 -San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6). Iscrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/4, unità negoziale 2 quota 1/2; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/4, unità negoziale 2 quota 1/2, unità negoziale 7 quota 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2, -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 5 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 13/02/2017

Reg. gen. 2428 - Reg. part. 381

Importo: € 150.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 112.721,70

Rogante: Tribunale

Data: 11/01/2017

N° repertorio: 5123

Note: Immobili colpiti: \*unità negoziale 2 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); \*unità negoziale 3 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); \*unità negoziale 4 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6); \*unità negoziale 5 -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 6 (D/8), sub 7 (A/2), sub 8 (unità collabenti); \*unità negoziale 6 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.555 sub 10 (area urbana); unità negoziale 7 Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 8 -San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6). Iscrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 3 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2. -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2, -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 2 quota 1/1, unità negoziale 5 quota 1/4, unità negoziale 6 quota 1/4 , unità negoziale 7 quota 1/2; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 5 quota 1/4, unità negoziale 6 quota 1/4, unità negoziale 7 quota 1/2.

### Trascrizioni

- **sentenza di fallimento** Trascritto a

Pisa il 23/11/2018

Reg. gen. 21097 - Reg. part. 14147

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Immobili colpiti: unità negoziale 1 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 8 (F2), sub 10 (D/8), sub 11 (A/2), sub 12 (D/8), sub 13 (C/2), sub 14 (C/2), mapp.555 sub 10 (F1); unità negoziale 2 -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); unità negoziale 3 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 4 -Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 5 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2), sub 2 (C/6); unità negoziale 6 -Calci: C.F. F.22 mapp.300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 7 -Calci: C.F. F.22 mapp.300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6). Trascrizione a favore di: -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2-4- per la quota di 1/2; unità negoziali 3-5-6-7 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; unità negoziale 4 per la quota di 1/2; unità negoziale 3 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 6 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 7 per la quota di 1/1. Trascrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; unità negoziale 4 per la quota di 1/2; unità negoziale 3 per la quota di 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 6 per la quota di 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 7 per la quota di 1/1.

### NORMATIVA URBANISTICA

Per il vigente R.U. l'intero lotto edificato:

- ricade nel "sistema dei suoli urbanizzati" e l'edificio residenziale è corredato da resede qualificato come "pertinenza residenziale";
- ricade in area assoggettata a "vincolo paesaggistico ex-art. 136 comma 1 lett. c-d del Dlgs 42/04".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Per il fabbricato in cui sono ubicati i beni costituenti il lotto n.6 (appartamento + garage ==> bene n.11) risultano rilasciate:

- concessione edilizia n. 248 del 05/02/1988;
- concessione edilizia in variante n. 346 del 13/07/1989;
- dichiarazione di abitabilità del 23/10/1989;
- autorizzazione n.781 del 28/08/1997 per la realizzazione della recinzione. I grafici allegati riproducono: situazione attuale relativa all'accesso pedonale all'unità immobiliare che non corrisponde allo stato approvato con la variante n.346/1989.

I due manufatti ubicati nella zona nord del resede risultano legittimati/autorizzati con:

- c.e. in sanatoria n.90/724 del 12/01/1998 per la realizzazione di un manufatto ad uso ricovero attrezzi da giardino;
- autorizzazione paesaggistica n.6 del 06/02/2012 e SCIA n.16/2012 per la realizzazione di una tettoia fotovoltaica all'interno del resede di pertinenza dell'edificio residenziale loc. Le Pescine n.12.

Preliminarmente si osserva quanto segue:

1a) inesattezze grafiche rilevabili nelle tavole della c.e. 346/89

-le piante allegate ai progetti approvati riportano indicazioni non corrette di alcune aperture ed omettono le indicazioni di un pilastro e di una parete di separazione di una porzione di resede; mentre, sono rappresentati nei prospetti ed in parte nelle sezioni. Difatti:

- alcune aperture sono indicate in pianta come finestre, mentre nei prospetti e nelle sezioni sono rappresentate come porte;
- mancano il pilastro all'estremità N-O della copertura Nord del piano terra e la parete esterna costituente il prolungamento della parete Est che separa le unità immobiliari costituenti i lotti nn.5-6 (mapp.300 sub 1 e sub 2).

Il Tecnico Comunale, interpellato in proposito, ha riferito che possono essere considerate inesattezze grafiche prive di effetti pratici.

1b) Autorizzazione n.781 del 28/08/1997 per la realizzazione della recinzione.

-I grafici allegati riproducono come stato attuale (e quindi da intendersi autorizzato con la precedente c.e. n.346/89) la sistemazione attuale dell'accesso pedonale all'unità immobiliare; mentre, con la c.e. n.346/89 risulta autorizzato un differente accesso pedonale.

Difformità rilevate

Sono suddivise in tre gruppi.

1) Difformità gruppo 1

- 1a) installazione di una tettoia nella zona antistante l'accesso carrabile al piano seminterrato;
- 1b) installazione di tettoia al piano terra nella zona Nord antistante il soggiorno;
- 1c) installazione di tettoia sul terrazzo del piano primo - lato Nord;
- 1d) installazione di tettoia sul terrazzo del piano secondo - lato Sud;
- 1e) ampliamento del vano porta (interessa parete non portante) cucina/soggiorno.

## Regolarizzazioni

1a-1b-1c-1d) Trattasi di difformità non sanabili e quindi le quattro tettoie (piano seminterrato, piano terra, primo e secondo) devono essere rimosse, provvedendo altresì a ripristinare lo stato autorizzato. 1e) Detta modifica può essere conglobata nella pratica di sanatoria ex-art.206.

2) Difformità gruppo 2 (risalenti alla data di costruzione del fabbricato - 1989)

2a) maggiore altezza interna piano seminterrato: altezza rilevata = 2,46 m (progetto h=2,40 m);

2b) differente sagoma del soffitto del locale sottotetto e conseguente incremento dell'altezza massima (altezze rilevate 2,43-3,43 m; altezze di progetto 2,40-2,90 m) con conseguente incremento di volume pari a circa 7,2 mc.

## Regolarizzazioni

I maggiori volumi conseguenti agli incrementi di altezza del piano seminterrato e del locale sottotetto possono essere sanati ai sensi dell'art.206 della LRT 65/14 richiedendo l'applicazione della sanzione sostitutiva della demolizione in quanto la demolizione non potrebbe essere effettuata senza pregiudizio delle parti eseguite in conformità alla c.e. In questi casi il Comune per il calcolo della sanzione relativa al maggior volume realizzato (rispetto a quello assentito con la c.e.) consente di assumere come riferimento l'incremento del costo di produzione in sostituzione dell'incremento di valore venale che in questi casi è di difficile determinazione.

3) Difformità gruppo 3 (risalenti alla data di costruzione del fabbricato - 1989)

3a) ampliamento piano seminterrato nella zona adiacente all'accesso carrabile S=9,1 mq - h=2,46 m; 3b) modifica zona di accesso pedonale e ampliamento zone pavimentate adiacenti al piano terra.

Per poter decidere in merito all'eventuale sanatoria dell'ampliamento abusivo del piano seminterrato si è provveduto a controllare presso il Genio Civile di Pisa il progetto strutturale del fabbricato ed il relativo certificato di collaudo riscontrando quanto segue:

\*il progetto strutturale risulta depositato al Genio Civile in data 23/05/88 prot. 4325 - pratica n.680/88; -la relazione di fine lavori ed il certificato di collaudo risultano depositati rispettivamente il 26/01/89 ed il 21/04/89:

\*Il progetto strutturale:

-assume come riferimento il progetto approvato con la c.e. iniziale n.248/88;

-riporta le indicazioni esaustive delle strutture in c.a (carpenterie e armature) ed in latero-cemento relative al fabbricato principale;

-riporta limitate indicazioni di dettaglio delle strutture esterne al fabbricato. Difatti nel progetto sono reperibili i seguenti elementi:

\*armatura della soletta aggettante di 1,70 metri dal filo delle pareti Est ed Ovest (nella zona antistante l'ingresso ai garages dei lotti nn.5-6);

\*previsione di un giunto strutturale tra il bordo esterno della trave rovescia di fondazione e la soletta della rampa Est.

\*Non riporta le carpenterie e le armature delle solette delle rampe e dei muri di contenimento laterali.

La carenza di indicazioni di dettaglio delle strutture esterne al fabbricato (ampliamento piano seminterrato nella zona adiacente all'accesso carrabile e modifiche zona di accesso pedonale e zone pavimentate adiacenti al piano terra) induce a ritenere necessario un preventivo controllo delle strutture finalizzato ad accertare l'esistenza o la mancanza di collegamenti tra le strutture dell'ampliamento e quelle del fabbricato principale per poter comprendere se è possibile rimuovere senza problemi detto ampliamento o se invece (in caso di accertate connessioni ampliamento piano seminterrato / strutture fabbricato principale) è necessaria una verifica sismica.

E' evidente che qualora si accertasse che l'ampliamento risulta indipendente dalle strutture del fabbricato principale si potrebbe procedere direttamente alla rimozione delle opere abusive.

Qualora si riscontrassero collegamenti tra le strutture principali del fabbricato e quelle dell'ampliamento sarebbero necessarie le verifiche sismiche del fabbricato nelle condizioni attuali (con ampliamento) operando nei modi seguenti:

- a) se le strutture attuali risultassero verificate si potrebbe conservare l'ampliamento provvedendo alla sanatoria ai sensi del già citato art.206;
- b) se le strutture attuali non risultassero verificate sarebbe necessario un adeguamento sismico per poter poi procedere alla sanatoria ai sensi del già citato art.206.

Le modifiche delle sistemazioni esterne (accesso pedonale e zone pavimentate del piano terra) possono essere conglobate nella pratica di sanatoria ex-art.206.

Per tener conto delle spese della sanatoria e degli accertamenti tecnici connessi, che è impossibile quantificare attualmente, è stata operata una riduzione del 10% del valore di stima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Il fabbricato, di cui i beni in oggetto costituiscono porzioni, ha solo tre appartamenti e non risulta quindi costituito alcun condominio.

## LOTTO 7

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio C, interno 26, piano T
- **Bene N° 13** - Cantina ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio B, interno 34, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 12** - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T

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

**BENE N° 13** - CANTINA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO

B, INTERNO 34, PIANO 2

---

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 12** - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2) nonché ai seguenti comproprietari:
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 13** - CANTINA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO B, INTERNO 34, PIANO 2

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/36) nonché ai seguenti comproprietari:
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/36)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/36)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

**BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T**

Confini mapp.89 sub 26: terrazza condominiale, distacchi su resede condominiale su due lati, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ssa.

**BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO B, INTERNO 34, PIANO 2**

Confini mapp.89 sub 34: terrapieno su due lati, terrazza condominiale e proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ssa.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,03 mq	33,69 mq	1	33,69 mq	2,55 m	1
Balcone scoperto	2,16 mq	2,50 mq	0.25	0,63 mq	0,00 m	1
Soffitta	26,70 mq	32,39 mq	0.2	6,48 mq	1,35 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>40,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>40,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO B, INTERNO 34, PIANO 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	28,80 mq	33,69 mq	1	33,69 mq	2,60 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>33,69 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>33,69 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dati desunti dalla c.e. in sanatoria n.32/1999.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1998 al 28/11/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 89, Sub. 26 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3 Rendita € 113,10 Piano T
Dal 28/11/2002 al 18/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 89, Sub. 26 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale 32 mq Rendita € 113,10 Piano T
Dal 18/01/2017 al 01/12/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 89, Sub. 26, Zc. C Categoria A3 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale 32 mq Rendita € 113,10 Piano T

**BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO B, INTERNO 34, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1998 al 30/12/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 89, Sub. 34 Categoria C2 Cl.4, Cons. 29 Rendita € 100,35 Piano 2
Dal 30/12/1999 al 28/11/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 89, Sub. 34 Categoria C2 Cl.4, Cons. 29 Rendita € 100,35 Piano 2
Dal 28/11/2002 al 18/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 89, Sub. 34 Categoria C2 Cl.4, Cons. 29 Superficie catastale 34 mq Rendita € 100,35 Piano 2

Dal 18/01/2017 al 01/12/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 89, Sub. 34 Categoria C2 Cl.4, Cons. 29 Superficie catastale 34 mq Rendita € 100,35 Piano 2
------------------------------	-------------------	---

Per l'unità immobiliare in oggetto si sono riportati i dati derivanti dagli atti di compravendita anche se non volturati.

Difatti, sono state indicate le quote, le date effettive e le titolarità del diritto di proprietà derivanti dall'atto autentificato dal notaio Cappellini nelle date del 13 e 30 dicembre 1999 anche se ne è stata omessa la voltura catastale.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 12** - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	89	26	C	A3	5	3	32 mq	113,1 €	T	
Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
20	89				ente urbano		00 17 30				

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale del mapp.89 sub 26 non è conforme allo stato dei luoghi e difatti non sono rappresentate la soffitta e la relativa scala di accesso; mentre è rappresentata la paretina che separava il bagno dall'antibagno. L'acquirente potrà provvedere all'aggiornamento al momento della presentazione della sanatoria edilizia.

**BENE N° 13** - CANTINA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO B, INTERNO 34, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	89	34		C2	4	29	34 mq	100,35 €	2	

**Corrispondenza catastale**

Non è stato possibile controllare l'interno di questo vano adibito a deposito sci dei proprietari degli appartamenti dei fabbricati B e C.

Il controllo effettuato dall'esterno ha confermato la presenza della porta di ingresso di detto vano e l'altezza (misurata nella zona dello scannafosso antistante).

**PATTI**

---

**BENE N° 12** - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T

---

**BENE N° 13** - CANTINA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO B, INTERNO 34, PIANO 2

---

ved. bene n.12

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 12** - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T

---

L'appartamento è caratterizzato da uno stato di manutenzione normale.

**BENE N° 13** - CANTINA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO B, INTERNO 34, PIANO 2

---

Non è stato possibile accedere all'interno della cantina. Le condizioni esterne del locale risultavano normali.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 12** - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T

---

Parti comuni del complesso immobiliare che per legge e consuetudine sono considerate condominiali, oltre che sulle quelle qualificate come beni comuni non censibili e distinti al C.F. nel F.20 dai mapp.89 sub 1 (cortile e accessori) e mapp.89 sub 31 (terrazza).

**BENE N° 13** - CANTINA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO B, INTERNO 34, PIANO 2

---

ved. bene n.12

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 12** - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T

---

Nell'atto di provenienza (2002) già citato veniva precisato che i beni venduti sono garantiti di piena e legittima proprietà del venditore, liberi da oneri reali, ipotecari e livellari, da trascrizioni pregiudizievoli, imposte arretrate, privilegi e da pesi in genere.

Nell'atto citato veniva altresì precisato che:

- sono esclusi dal condominio i resedi annessi alle unità immobiliari al piano terra del fabbricato B più grande, identificati dai subalterni 5, 6, 11, 12, 19 e 20 del mapp.89;
- sono esclusi dal condominio i volumi sottostanti l'intero fabbricato C;
- le rampe di scale esterne adiacenti al fabbricato più piccolo (lato S-E edificio C) di collegamento fra la Via dei cacciatori e il sovrastante immobile ad uso residenziale - commerciale denominato "La Bicocca" sono gravate da servitù di uso pubblico alla pedona.

**BENE N° 13** - CANTINA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO B, INTERNO 34, PIANO 2

---

ved. bene n.12

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 12** - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T

---

L'edificio ha struttura portante in c.a., tamponamenti perimetrali e tramezzi in laterizio, solai in latero-cemento, copertura a tetto.

Pavimenti del soggiorno, della camera e del sottotetto in legno; pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica; porte, finestre (con vetrocamera) e persiane in legno. Alcune pareti sono rivestite con pannellature di legno. Impianti: idrico; igienico sanitario di tipo medio; elettrico in prevalenza sottotraccia; riscaldamento con due piastre elettriche.

L'edificio è privo di ascensore.

**BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO B, INTERNO 34, PIANO 2**

---

L'edificio ha struttura portante in c.a., tamponamenti perimetrali in muratura; solai in latero-cemento, copertura a tetto.

La cantina ha: pavimento in ceramica, porta di ingresso in legno.

Impianto elettrico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T**

---

L'immobile è utilizzato saltuariamente dai proprietari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e non risultano stipulati contratti di comodato o di locazione.

**BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO B, INTERNO 34, PIANO 2**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è un bene comune ai proprietari degli appartamenti dei fabbricati B e C ed è utilizzato dagli stessi come deposito sci.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

**BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>01/01/1998</b> al <b>28/11/2002</b>	**** Omissis ****	<b>atto ultraventennale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Cappellini rep.51934 del 28/10/1994			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>28/11/2002</b> al <b>04/03/2019</b>	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Gambini Francesco	28/11/2002	47371	21776
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	04/12/2002	10156	6546
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pisa	02/12/2002	552	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO B, INTERNO 34, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
---------	-----------	------	--	--	--

Dal 01/01/1998 al 30/12/1999	**** Omissis ****	<b>ultravventennale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/12/1999 al 28/11/2002	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Cappellini	30/12/1999	64528	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	21/01/2000	500	350
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/11/2002 al 04/03/2019	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Gambini Francesco	28/11/2002	47371	21776
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	05/12/2002	10156	6546
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 12** - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 04/10/2016  
Reg. gen. 7414 - Reg. part. 1376  
Importo: € 270.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 177.156,06  
Rogante: Tribunale di Pisa  
Data: 19/05/2016  
N° repertorio: 1649  
Note: Nella sez. C è indicata la quota di 1/18 del mapp.89 sub 34 mentre in realtà la quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è pari a 1/36.

### **Trascrizioni**

- **costituzione fondo patrimoniale** Trascritto a Pistoia il 25/01/2012  
Reg. gen. 799 - Reg. part. 624  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: L'atto relativo a questa trascrizione era finalizzato alla costituzione di un fondo patrimoniale ex art.167 c.c. per far fronte ai bisogni della famiglia. Erano interessate le unità immobiliari costituenti i beni n.12 (F.20 mapp.89 sub 26) e n.13 (F.20 mapp.89 sub 34) ubicate nel Comune di Abetone Cutigliano. Gli effetti della suddetta trascrizione sono stati integralmente annullati con l'annotazione trascritta a Pistoia in data 08/10/2012 reg. part. n.799.
- **sentenza di fallimento**  
Trascritto a Pistoia il 17/12/2018  
Reg. gen. 10496 - Reg. part. 7106  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Oneri di cancellazione a carico della procedura.

**BENE N° 13** - CANTINA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO B, INTERNO 34, PIANO 2

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## **Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 04/10/2016

Reg. gen. 7414 - Reg. part. 1376

Importo: € 270.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 177.156,06

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 19/05/2016

N° repertorio: 1649

Note: Nella sez. C è indicata la quota di 1/18 del mapp.89 sub 34 mentre in realtà la quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è pari a 1/36.

## **Trascrizioni**

- **costituzione fondo patrimoniale** Trascritto a Pistoia il 25/01/2012

Reg. gen. 799 - Reg. part. 624

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto relativo a questa trascrizione era finalizzato alla costituzione di un fondo patrimoniale ex art.167 c.c. per far fronte ai bisogni della famiglia. Erano interessate le unità immobiliari costituenti i beni n.12 (F.20 mapp.89 sub 26) e n.13 (F.20 mapp.89 sub 34) ubicate nel Comune di Abetone Cutigliano. Gli effetti della suddetta trascrizione sono stati integralmente annullati con l'annotazione trascritta a Pistoia in data 08/10/2012 reg. part. n.799.

- **sentenza di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 17/12/2018

Reg. gen. 10496 - Reg. part. 7106

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## **Oneri di cancellazione a**

carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T**

---

L'area edificata ricade nell'UTOE n.6 di Doganaccia in zona di saturazione edilizia B1 ed è disciplinata dagli articoli nn.44-45 delle disposizioni normative del POC.

Detti articoli vietano nuove costruzioni e precisano che sono consentiti, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia,

ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, addizione volumetrica degli edifici esistenti fino al 40% della superficie utile lorda esistente.

Per l'appartamento in oggetto (bene n.12) sono di fatto effettuabili solo limitati interventi finalizzati a modifiche interne nel rispetto dei parametri igienico-sanitari; mentre per il locale ad uso deposito sci (bene n.13) sono ipotizzabili solo interventi manutentivi.

**BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO B, INTERNO 34, PIANO 2**

---

ved. bene n.12.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T**

---

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

La costruzione dei fabbricati B-C risulta autorizzata con: -

concessione edilizia n.15 del 13/06/1991 (p.e. 75/89);  
- concessione edilizia in variante n.29 del 30/08/1993 (p.e. 27/93).

Per il locale cantina-deposito-sci (bene n.13) risulta rilasciata la c.e. in sanatoria n.32/1999 del 21/01/1999 su domanda di condono del 28/03/95 prot. 2574.

L'abitabilità risulta rilasciata in data 24/06/2009.

### ***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.

Difficoltà rilevate:

-eliminazione paretina di separazione antibagno-bagno;  
-inserimento di una scala in legno per accedere al sottotetto, previa rimozione di porzione del solaio di copertura del soggiorno.

Osservazioni del CTU:

L'esame dei documenti acquisiti e/o in atti evidenzia quanto segue: -l'atto di compravendita del 28/11/2002 precisa che l'appartamento (interno n.26 edificio C) è un bilocale composto da cucina-pranzo, camera con terrazzo e bagno con antibagno. E' compreso nella vendita il volume non collegato da aperture posto fra l'estradosso del soffitto che sovrasta il bilocale e l'intradosso della copertura della costruzione. Gli elaborati progettuali allegati alla c.e. n.29/1993 indicano una zona sottotetto interclusa in quanto priva di accesso dal sottostante quartiere; ma, successivamente è stato reso possibile l'accesso a detta zona mediante la realizzazione di una scala in legno e l'apertura di un varco nel solaio di copertura del soggiorno.. Detta modifica consente di utilizzare la zona sottotetto che presenta altezza minima di circa 64 cm e altezza massima di circa 197 cm e quindi altezza media di circa 130 cm e risulta di fatto utilizzabile come ripostiglio.

L'inserimento di una scala in legno per accedere al sottotetto, previa rimozione di porzione del solaio di copertura del bilocale,richiedeva un titolo abilitativo.

Pertanto, non essendo stata richiesta alcuna autorizzazione, per regolarizzare lo stato dei luoghi attuale (e sanare le difformità rilevate) è necessario il ricorso ad un accertamento di conformità (sanzione € 1.000=) da corredare con attestazione di idoneità statica e planimetria catastale aggiornata.

Le spese relative alla sanatoria ed all'aggiornamento della planimetria catastale sono inglobate nella riduzione del 20% applicata al valore di stima dell'appartamento.

**BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO B, INTERNO 34, PIANO 2**

---

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

Per i titoli abilitativi ved. bene n.12

#### ***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.

Non è stato possibile accedere all'interno della cantina per i controlli rituali.

I controlli del locale effettuati dall'esterno (posizione porta ingresso e altezza utile rilevata nello scannafosso antistante) non hanno evidenziato difformità.

In ogni caso si osserva che:

-eventuali difformità interesserebbero tutti i comproprietari, -la quota ricadente nella procedura è pari a 1/36..

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 12** - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 237,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 237,00

### MILLESIMI APPARTAMENTO:

33 millesimi riferiti all'intero complesso immobiliare; 191 millesimi riferiti al fabbricato C.

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali:

-anno 2018 € 689= importo già saldato;

-anno 2019 € 237= importo da saldare in tre rate di € 79 con scadenze: marzo, luglio novembre 2019. Per ora non risulta pagata la prima rata di € 79.

**BENE N° 13** - CANTINA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO B, INTERNO 34, PIANO 2

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La quota di proprietà pari a 1/36 implica una gestione del locale cantina-deposito sci concordata tra i vari comproprietari.

Millesimi attribuiti al locale CANTINA-DEPOSITO SCI: 11,50.

## LOTTO 8

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 25, piano 2
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 2, piano T

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 14** - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 25, PIANO 2

---

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

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

Per il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta già trascritta l'Accettazione di Eredità del padre sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La Dichiarazione di Successione non risulta ancora presentata.

**BENE N° 15** - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 2, PIANO T

---

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

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

Per il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta già trascritta l'Accettazione di Eredità del padre sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La Dichiarazione di Successione non risulta ancora presentata.

#### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 14** - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 25, PIANO 2

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/12) nonché ai seguenti comproprietari:
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)
  - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/12)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/12)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/12)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 2, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/105)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/105) nonché ai seguenti comproprietari:
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/210)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/420)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/420)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/105)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/105) Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Appartamento dedicato al custode del condominio.  
**CONFINI**

---

**BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 25, PIANO 2**

---

Confini mapp.101 sub 25: Nord-est, nord-ovest e sud-ovest distacchi su resede condominiale, sud-est area comune; salvo se altri..

**BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 2, PIANO T**

---

Confini mapp.101 sub 2: Nord ed ovest con distacchi su resede condominiale, est con area comune e sud con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e spazio comune; salvo se altri.

## CONSISTENZA

**BENE N° 14** - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 25, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	2,60 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>54,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>54,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 15** - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	2,60 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>41,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>41,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 14** - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 25, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal 14/09/1974 al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 101, Sub. 25 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 0,26 Piano 2
Dal 30/09/1989 al 30/07/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 101, Sub. 25 Categoria A3 Cl.9, Cons. 3 Superficie catastale 54 mq Rendita € 253,06 Piano 2

La Dichiarazione di Successione del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risulta ancora presentata.

**BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 2, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/09/1974 al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 101, Sub. 25 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 0,26 Piano 2
Dal 30/09/1989 al 30/07/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 101, Sub. 25 Categoria A3 Cl.9, Cons. 3 Superficie catastale 54 mq Rendita € 253,06 Piano 2

La Dichiarazione di Successione del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risulta ancora presentata.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 25, PIANO 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	101	25		A3	9	3,5	54 mq	253,06 €	2	
Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	101				ente urbano		00 16 30			

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale del mapp.101 sub 25 è conforme allo stato dei luoghi.

**BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 2, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	101	2		A3	5	2,5	41 mq	94,25 €	T	
Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
20	101				ente urbano		00 16 30				

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale del mapp.101 sub 2 è conforme allo stato dei luoghi.

## PRECISAZIONI

---

**BENE N° 14** - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 25, PIANO 2

---

Bene aggiunto alla originaria perizia a causa della morte del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuta in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 15** - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 2, PIANO T

---

Bene aggiunto alla originaria perizia a causa della morte del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuta in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PATTI

---

**BENE N° 14** - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 25, PIANO 2

---

Non risultano patti da dover segnalare

**BENE N° 15** - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 2, PIANO T

---

Non risultano patti da dover segnalare

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 14** - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 25, PIANO 2

---

L'appartamento è caratterizzato da uno stato di manutenzione normale.

**BENE N° 15** - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 2, PIANO T

---

L'appartamento è caratterizzato da uno stato di manutenzione normale.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 14** - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 25, PIANO 2

---

Parti comuni del complesso immobiliare che per legge e consuetudine sono considerate condominiali ed in particolare il resede, le scale, la centrale termica, come evidenziato nella planimetria catastale. Non è presente l'elaborato planimetrico catastale.

**BENE N° 15** - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 2, PIANO T

---

Parti comuni del complesso immobiliare che per legge e consuetudine sono considerate condominiali ed in particolare il resede, le scale, la centrale termica, come evidenziato nella planimetria catastale. Non è presente l'elaborato planimetrico catastale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 14** - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 25, PIANO 2

---

Nell'atto di provenienza veniva precisato che i beni venduti sono garantiti di piena e legittima proprietà del venditore, liberi da oneri reali, ipotecari e livellari, da trascrizioni pregiudizievoli, imposte arretrate, privilegi e da pesi in genere.

**BENE N° 15** - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 2, PIANO T

---

Nell'atto di provenienza veniva precisato che i beni venduti sono garantiti di piena e legittima proprietà del venditore, liberi da oneri reali, ipotecari e livellari, da trascrizioni pregiudizievoli, imposte arretrate, privilegi e da pesi in genere.

L'appartamento è in uso del custode.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 25, PIANO 2**

---

L'edificio ha struttura portante in c.a., tamponamenti perimetrali e tramezzi in laterizio, solai in latero-cemento, copertura a tetto.

Pavimenti del soggiorno, della camera e del sottotetto in legno; pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica; porte, finestre (con vetrocamera) e persiane in legno. Alcune pareti sono rivestite con pannellature di legno. Impianti: idrico; igienico sanitario di tipo medio; elettrico in prevalenza sottotraccia; riscaldamento con due piastre elettriche.

L'edificio è privo di ascensore.

**BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 2, PIANO T**

---

L'edificio ha struttura portante in c.a., tamponamenti perimetrali e tramezzi in laterizio, solai in latero-cemento, copertura a tetto.

Pavimenti del soggiorno, della camera e del sottotetto in legno; pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica; porte, finestre (con vetrocamera) e persiane in legno. Alcune pareti sono rivestite con pannellature di legno. Impianti: idrico; igienico sanitario di tipo medio; elettrico in prevalenza sottotraccia; riscaldamento con piastre elettriche.

L'edificio è privo di ascensore.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 25, PIANO 2**

---

L'immobile è utilizzato saltuariamente dai proprietari e non risultano stipulati contratti di comodato o di locazione.

**BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 2, PIANO T**

---

Appartamento dedicato al custode del condominio.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 25, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/1974 al 16/01/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Gambini	14/09/1974	1193	556
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Pistoia	24/09/1974		5183
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pontedera	02/10/1974	2835	184		
Dal 16/01/2023 al 30/01/2025	**** Omissis ****	<b>Accettazione Eredità con Beneficio di Inventario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Calderoni Claudio	16/01/2023	15352	8783
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	02/02/2023	1187	740
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pisa	20/01/2023	545	
Dal 30/01/2025 al 27/11/2025	**** Omissis ****	<b>Accettazione di eredità con beneficio di inventario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Rosselli Roberto	30/01/2025	56134	28975
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	24/02/2025	1007	1536
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/2025 al 11/12/2025	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			**** Omissis ****		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Pistoia	27/11/2025	10866	7643
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR Pisa	14/11/2025	479013	88888

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nella Accettazione di Eredità del 16/1/2023, nella Sezione D si legge:

IL DE CUIUS AVEVA REGOLATO LA PROPRIA SUCCESSIONE IN FORZA DI TESTAMENTO OLOGRAFO PUBBLICATO CON VERBALE PER NOTAR CALDERONI IN DATA 14 GENNAIO 2022, REP. N. 14816, REGISTRATO A PISA IL 18 GENNAIO 2022 AL N. 417/1T, ISTITUENDO PROPRI EREDI UNIVERSALI ESSI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, NIPOTI EX FILIIS DEL TESTATORE.

Nella Accettazione di Eredità del 30/1/2025, nella Sezione D si legge:

SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE AI SENSI DELL'ART. 2660 C.C. CON L'ATTO PRODOTTO SI PREMETTE CHE: A) IN DATA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E' DECEDUTO IN PISA, CON ULTIMO DOMICILIO IN SAN GIULIANO TERME (PI), IL SIGNOR \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, CHE ERA NATO A \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* IL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CODICE FISCALE \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (DI SEGUITO ANCHE IL "DE CUIUS"); B) IL DE CUIUS ALLA DATA DELLA MORTE ERA VEDOVO ED AVEVA DUE FIGLI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*; C) IL PREDETTO AVEVA REGOLATO LA PROPRIA SUCCESSIONE IN FORZA DI TESTAMENTO OLOGRAFO PUBBLICATO CON VERBALE AI ROGITI NOTAIO CALDERONI IN DATA 14 GENNAIO 2022, REP. N. 14816, REGISTRATO A PISA IL 18 GENNAIO 2022 AL N. 417/1T, ISTITUENDO PROPRI EREDI UNIVERSALI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E PRECISAMENTE I PRIMI DUE PER UN QUARTO (1/4) CIASCUNO E L'ULTIMA PER LA RESIDUA QUOTA DI 1/2 (DI SEGUITO IL "TESTAMENTO"); D) IL TESTAMENTO NON CITA IN ALCUN MODO I SIG.RI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*; E) GLI EREDI TESTAMENTARI HANNO ACCETTATO L'EREDITA' DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* COL BENEFICIO D'INVENTARIO AI SENSI DELL'ART. 484 DEL CODICE CIVILE, CON ATTO AI ROGITI NOTAIO CALDERONI DI PISA REP. 15352; RACCOLTA N. 8783 (ACCETTAZIONE CON BENEFICIO D'INVENTARIO) DEL 16.1.23 REGISTRATO A PISA IL 20.1.2023 AL N 545/1T; F) A SEGUITO DELL'ACCETTAZIONE BENEFICIATA GLI EREDI TESTAMENTARI HANNO REDATTO L'INVENTARIO COME DA VERBALE D'INVENTARIO, ANCORA RACCOLTO DAL NOTAIO CALDERONI, REP. 15404 DEL 14 FEBBRAIO 2023

(DI SEGUITO ANCHE L'"INVENTARIO"); G) IL PATRIMONIO RELITTO E' DUNQUE RAPPRESENTATO DAI BENI INDICATI NELL'INVENTARIO, SALVO SE ALTRI NON CONOSCIUTI ALLE PARTI DEL PRESENTE ACCORDO (DI SEGUITO L'INSIEME DI TALI BENI IL "PATRIMONIO RELITTO"); H) CON SENTENZA N. 14/2018 DEL 01/03/2018, IL TRIBUNALE DI PISA SEZIONE FALLIMENTARE HA DICHIARATO IL FALLIMENTO DELLA "\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*" CON SEDE IN \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, VIA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE N. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (LA "SOCIETA' FALLITA") NOMINANDO CURATORE IL DOTT. MARCO BOLDRINI NATO A SANTA CROCE SULLARNO IL GIORNO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CODICE FISCALE \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, I) PER EFFETTO DEL FALLIMENTO, DELLA \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E C EX ART 147 L.F., E' STATO DICHIARATO ANCHE IL FALLIMENTO DEI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI DELLA STESSA E TRA ESSI, DUNQUE, ANCHE DEI SIGNORI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, IN RELAZIONE AI QUALI, COME PER LEGGE IL MEDESIMO DOTT. BOLDRINI HA ASSUNTO LA VESTE DI CURATORE; J) IN DATA 07.03.2023 LA CURATELA HA INVIATO MISSIVA CON LA QUALE, PREANNUNCIAVA L'IMPUGNAZIONE DEL TESTAMENTO IN QUANTO LESIVO DEI DIRITTI DI LEGITTIMA DEI SIG.RI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, K) IN SINTESI LA CURATELA RAPPRESENTAVA CHE LE DISPOSIZIONI DEL TESTAMENTO DOVEVANO RITENERSI LESIVE IN QUANTO GLI EREDI LEGITTIMARI ERANO STATI DEL TUTTO PRETERMESSI DALL'EREDITA', CON CONSEGUENTE LESIONE DEGLI INTERESSI DELLA MASSA DEI CREDITORI, E DUNQUE RICHIEDEVA LA REINTEGRA DELLA QUOTA DEGLI STESSI; L) IN DATA 01.02.2024 LA CURATELA, PER IL TRAMITE DELL'AVV. RAFFAELLA RINALDI DEL FORO DI PISA, INTRODUCEVA PERTANTO DOMANDA DI MEDIAZIONE INNANZI ALL'ORGANISMO DI CONCILIAZIONE DI PISA - O.C. PISA, PROTOCOLLATA CON IL N. 38/2024, ALLA QUALE GLI EREDI TESTAMENTARI ADERIVANO; M) VENIVANO COSI' SVOLTI DUE INCONTRI INNANZI AL MEDIATORE NOMINATO DOTT.SSA LISA DI SACCO E LE PARTI DOPO AMPIA NEGOZIAZIONE ADDIVENIVANO AD UNA CONCILIAZIONE DELLA CONTROVERSA INSOERGENDA AI TERMINI E ALLE CONDIZIONI DI CUI IN SEGUITO TUTTO CIO' PREMESSO, AL FINE DI PREVENIRE UN CONTENZIOSO CON LA CURATELA E/O GLI EREDI LEGITTIMI, I SIG.RI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* QUALI EREDI TESTAMENTARI, RICONOSCONO E ACCETTANO CHE LE DISPOSIZIONI DEL TESTAMENTO OLOGRAFO DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* HANNO LESO LA QUOTA DI LEGITTIMA SPETTANTE AI FIGLI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* I QUALI SONO STATI DEL TUTTO PRETERMESSI DALLE DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE DEL DE CUIUS. DI CONSEGUENZA, CIASCUN EREDE TESTAMENTARIO DICHIARA DI REINTEGRARE LA QUOTA RISERVATA DALLA LEGGE A CIASCUNO DEI LEGITTIMARI E PERTANTO PER EFFETTO DELL'ATTO PRODOTTO SI RICONOSCE E SI DICHIARA IN VIA DEFINITIVA CHE: A. IL SIG. \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E' TITOLARE DI UNA QUOTA PARI AD UN TERZO DEL PATRIMONIO EREDITARIO; B. IL SIG. \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E' TITOLARE DI UNA QUOTA PARI AD UN TERZO DEL PATRIMONIO EREDITARIO; C. LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E' TITOLARE DI UNA QUOTA PARI A 2/12 DEL PATRIMONIO EREDITARIO; D. IL SIG. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E' TITOLARE DI UNA QUOTA PARI A 1/12 DEL PATRIMONIO EREDITARIO; E. LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E' TITOLARE DI UNA QUOTA PARI A 1/12 DEL PATRIMONIO EREDITARIO. I SIGNORI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, REINTEGRATI NELLA QUOTA DI LEGITTIMA E DIVENUTI EREDI DICHIARANO TRAMITE IL CURATORE DI ACCETTARE L'EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO AVVALENDOSI DELL'INVENTARIO GIA' REDATTO DAGLI EREDI TESTAMENTARI. SI PRECISA CHE GLI IMMOBILI CADUTI IN SUCCESSIONE, INDICATI AL QUADRO B), HANNO AD OGGETTO LA QUOTA DELL'INTERO IN PIENA PROPRIETA' QUANTO ALL'UNITA' NEGOZIALE 1 E LA QUOTA DI 1/35 QUANTO ALL'UNITA' NEGOZIALE 2. Nella Nota di Trascrizione della Dichiarazione di Successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel quadro D si trova scritto: - DEVOLUZIONE PER TESTAMENTO: PUBBLICO UFFICIALE NOTAIO CLAUDIO CALDERONI PUBBLICATO IL 14/01/2022, REGISTRATO IL 18/01/2022, SERIE 1T, NUMERO 0 00417 UFFICIO DPPI UT PISA \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* - EREDE - FIGLIO/A \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* - EREDE - FIGLIO/A \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* - EREDE - NIPOTE IN LINEA RETTA \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* - EREDE - NIPOTE IN LINEA RETTA \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* - EREDE - NIPOTE IN LINEA RETTA.

**BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 2, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/1974 al 16/01/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Gambini	14/09/1974	1193	556
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Pistoia	24/09/1974		5183
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pontedera	02/10/1974	2835	184
Dal 16/01/2023 al 30/01/2025	**** Omissis ****	<b>Accettazione Eredità con beneficio di inventario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Calderoni Claudio	16/01/2023	15352	8783
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	02/02/2023	1187	740
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pisa	20/01/2023	545	
Dal 30/01/2025 al 27/11/2025	**** Omissis ****	<b>Accettazione di eredità con beneficio di inventario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roberto	30/01/2025	56134	28975
		Rosselli			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	24/02/2025	1536	1007
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 27/11/2025 al 11/12/2025	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
			19/11/2021	
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		Conservatoria Pistoia	27/11/2025	10866
				<b>Reg. part.</b>
				7643
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
		UR Pisa	14/11/2025	479013
				<b>Vol. N°</b>
				88888

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nella Accettazione di Eredità del 16/1/2023, nella Sezione D si legge:

IL DE CUIUS AVEVA REGOLATO LA PROPRIA SUCCESSIONE IN FORZA DI TESTAMENTO OLOGRAFO PUBBLICATO CON VERBALE PER NOTAR CALDERONI IN DATA 14 GENNAIO 2022, REP. N. 14816, REGISTRATO A PISA IL 18 GENNAIO 2022 AL N. 417/1T, ISTITUENDO PROPRI EREDI UNIVERSALI ESSI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, NIPOTI EX FILIIS DEL TESTATORE.

Nella Accettazione di Eredità del 30/1/2025, nella Sezione D si legge:

SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE AI SENSI DELL'ART. 2660 C.C. CON L'ATTO PRODOTTO SI PREMETTE CHE: A) IN DATA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E' DECEDUTO IN PISA, CON ULTIMO DOMICILIO IN SAN GIULIANO TERME (PI), IL SIGNOR \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, CHE ERA NATO A \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* IL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CODICE FISCALE \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* (DI SEGUITO ANCHE IL "DE CUIUS"); B) IL DE CUIUS ALLA DATA DELLA MORTE ERA VEDOVO ED AVEVA DUE FIGLI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*; C) IL PREDETTO AVEVA REGOLATO LA PROPRIA SUCCESSIONE IN FORZA DI TESTAMENTO OLOGRAFO PUBBLICATO CON VERBALE AI ROGITI NOTAIO CALDERONI IN DATA 14 GENNAIO 2022, REP. N. 14816, REGISTRATO A PISA IL 18 GENNAIO 2022 AL N. 417/1T, ISTITUENDO PROPRI EREDI UNIVERSALI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E PRECISAMENTE I PRIMI DUE PER UN QUARTO (1/4) CIASCUNO E L'ULTIMA PER LA RESIDUA QUOTA DI 1/2 (DI SEGUITO IL "TESTAMENTO"); D) IL TESTAMENTO NON CITA IN ALCUN MODO I SIG.RI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*; E) GLI EREDI TESTAMENTARI HANNO ACCETTATO L'EREDITA' DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* COL BENEFICIO D'INVENTARIO AI SENSI DELL'ART. 484 DEL CODICE CIVILE, CON ATTO AI ROGITI NOTAIO CALDERONI DI PISA REP. 15352; RACCOLTA N. 8783 (ACCETTAZIONE CON BENEFICIO D'INVENTARIO) DEL 16.1.23 REGISTRATO A PISA IL 20.1.2023 AL N 545/1T; F) A SEGUITO DELL'ACCETTAZIONE BENEFICIATA GLI EREDI TESTAMENTARI HANNO REDATTO L'INVENTARIO COME DA VERBALE D'INVENTARIO, ANCORA RACCOLTO DAL NOTAIO CALDERONI, REP. 15404 DEL 14 FEBBRAIO 2023 (DI SEGUITO ANCHE L'"INVENTARIO"); G) IL PATRIMONIO RELITTO E' DUNQUE RAPPRESENTATO DAI BENI INDICATI NELL'INVENTARIO, SALVO SE ALTRI NON CONOSCIUTI ALLE PARTI DEL PRESENTE ACCORDO (DI SEGUITO L'INSIEME DI TALI BENI IL "PATRIMONIO RELITTO"); H) CON SENTENZA N. 14/2018 DEL

01/03/2018, IL TRIBUNALE DI PISA SEZIONE FALLIMENTARE HA DICHIARATO IL FALLIMENTO DELLA "\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*" CON SEDE IN \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, VIA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE N. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (LA "SOCIETA' FALLITA") NOMINANDO CURATORE IL DOTT. MARCO BOLDRINI NATO A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* IL GIORNO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CODICE FISCALE \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*; I) PER EFFETTO DEL FALLIMENTO, DELLA \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E C EX ART 147 L.F., E' STATO DICHIARATO ANCHE IL FALLIMENTO DEI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI DELLA STESSA E TRA ESSI, DUNQUE, ANCHE DEI SIGNORI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, IN RELAZIONE AI QUALI, COME PER LEGGE IL MEDESIMO DOTT. BOLDRINI HA ASSUNTO LA VESTE DI CURATORE; J) IN DATA 07.03.2023 LA CURATELA HA INVIATO MISSIVA CON LA QUALE, PREANNUNCIAVA L'IMPUGNAZIONE DEL TESTAMENTO IN QUANTO LESIVO DEI DIRITTI DI LEGITTIMA DEI SIG.RI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*; K) IN SINTESI LA CURATELA RAPPRESENTAVA CHE LE DISPOSIZIONI DEL TESTAMENTO DOVEVANO RITENERSI LESIVE IN QUANTO GLI EREDI LEGITTIMARI ERANO STATI DEL TUTTO PRETERMESSI DALL'EREDITA', CON CONSEGUENTE LESIONE DEGLI INTERESSI DELLA MASSA DEI CREDITORI, E DUNQUE RICHIEDEVA LA REINTEGRA DELLA QUOTA DEGLI STESSI; L) IN DATA 01.02.2024 LA CURATELA, PER IL TRAMITE DELL'AVV. RAFFAELLA RINALDI DEL FORO DI PISA, INTRODUCEVA PERTANTO DOMANDA DI MEDIAZIONE INNANZI ALL'ORGANISMO DI CONCILIAZIONE DI PISA - O.C. PISA, PROTOCOLLATA CON IL N. 38/2024, ALLA QUALE GLI EREDI TESTAMENTARI ADERIVANO; M) VENIVANO COSI' SVOLTI DUE INCONTRI INNANZI AL MEDIATORE NOMINATO DOTT.SSA LISA DI SACCO E LE PARTI DOPO AMPIA NEGOZIAZIONE ADDIVENIVANO AD UNA CONCILIAZIONE DELLA CONTROVERSIA INSORGENDA AI TERMINI E ALLE CONDIZIONI DI CUI IN SEGUITO TUTTO CIO' PREMesso, AL FINE DI PREVENIRE UN CONTENZIOSO CON LA CURATELA E/O GLI EREDI LEGITTIMI, I SIG.RI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* QUALI EREDI TESTAMENTARI, RICONOSCONO E ACCETTANO CHE LE DISPOSIZIONI DEL TESTAMENTO OLOGRAFO DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* HANNO LESO LA QUOTA DI LEGITTIMA SPETTANTE AI FIGLI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* I QUALI SONO STATI DEL TUTTO PRETERMESSI DALLE DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE DEL DE CUIUS. DI CONSEGUENZA, CIASCUN EREDE TESTAMENTARIO DICHIARA DI REINTEGRARE LA QUOTA RISERVATA DALLA LEGGE A CIASCUNO DEI LEGITTIMARI E PERTANTO PER EFFETTO DELL'ATTO PRODOTTO SI RICONOSCE E SI DICHIARA IN VIA DEFINITIVA CHE: A. IL SIG. \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E' TITOLARE DI UNA QUOTA PARI AD UN TERZO DEL PATRIMONIO EREDITARIO; B. IL SIG. \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E' TITOLARE DI UNA QUOTA PARI AD UN TERZO DEL PATRIMONIO EREDITARIO; C. LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E' TITOLARE DI UNA QUOTA PARI A 2/12 DEL PATRIMONIO EREDITARIO; D. IL SIG. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E' TITOLARE DI UNA QUOTA PARI A 1/12 DEL PATRIMONIO EREDITARIO; E. LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E' TITOLARE DI UNA QUOTA PARI A 1/12 DEL PATRIMONIO EREDITARIO. I SIGNORI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, REINTEGRATI NELLA QUOTA DI LEGITTIMA E DIVENUTI EREDI DICHIARANO TRAMITE IL CURATORE DI ACCETTARE L'EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO AVVALENDOSI DELL'INVENTARIO GIA' REDATTO DAGLI EREDI TESTAMENTARI. SI PRECISA CHE GLI IMMOBILI CADUTI IN SUCCESSIONE, INDICATI AL QUADRO B), HANNO AD OGGETTO LA QUOTA DELL'INTERO IN PIENA PROPRIETA' QUANTO ALL'UNITA' NEGOZIALE 1 E LA QUOTA DI 1/35 QUANTO ALL'UNITA' NEGOZIALE 2. Nella Nota di Trascrizione della Dichiarazione di Successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel quadro D si trova scritto: - DEVOLUZIONE PER TESTAMENTO: PUBBLICO UFFICIALE NOTAIO CLAUDIO CALDERONI PUBBLICATO IL 14/01/2022, REGISTRATO IL 18/01/2022, SERIE 1T, NUMERO 0 00417 UFFICIO DPPI UT PISA \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* - EREDE - FIGLIO/A \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* - EREDE - FIGLIO/A \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* - EREDE - NIPOTE IN LINEA RETTA \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* - EREDE - NIPOTE IN LINEA RETTA \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* - EREDE - NIPOTE IN LINEA RETTA.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 25, PIANO 2**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 22/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

• **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 04/10/2016  
Reg. gen. 7414 - Reg. part. 1376  
Quota: 1/1  
Importo: € 270.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 177.156,06  
Rogante: Tribunale di Pisa  
Data: 19/05/2016  
N° repertorio: 1649

**Trascrizioni**

• **costituzione fondo patrimoniale** Trascritto a Pistoia il 25/01/2012

Reg. gen. 798 - Reg. part. 623  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Note: L'atto relativo a questa trascrizione era finalizzato alla costituzione di un fondo patrimoniale ex art.167 c.c. per far fronte ai bisogni della famiglia. Gli effetti della suddetta trascrizione sono stati integralmente annullati con l'annotazione trascritta a Pistoia in data 08/10/2012 reg. part. n.800.

• **Atto tra vivi Destinazione per fini meritevoli di tutela**

Trascritto a Pistoia il 03/04/2017  
Reg. gen. 2557 - Reg. part. 1668  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

• **decreto ammissione Concordato Preventivo**

Trascritto a Pistoia il 09/10/2017  
Reg. gen. 8185 - Reg. part. 5385  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* CON ATTO NOTAIO CARIELLO REP.24326/11016 DEL 30/03/17 T RASCritto A PISTOIA IN DATA 03/04/17 AL N.1668 PART., AL FINE DI RENDE RE POSSIBILE LA MESSA A DISPOSIZIONE DEL CONCORDATO PREVENTIVO N.35/20 16 DEI FRUTTI PRO-TEMPORE PRODOTTI DAGLI IMMOBILI IN OGGETTO E DEL RIC AVATO DALLA ALIENAZIONE DEGLI STESSI,

PURCHE' IL PREDETTO CONCORDATO PREVENTIVO VENGA OMOLOGATO ENTRO IL 30 GIUGNO 2018, SI E' IMPEGNATO A VINCOLARE LA PIENA PROPRIETA' DEI BENI IN OGGETTO ALLA VENDITA A FAVORE DEI CREDITORI DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E DI QUELLI DELLA SOCIETA' \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E C. PER IL SODDISFACIMENTO DEI LORO CREDITI SIA NEI LORO CONFRONTI, SIA NE I CONFRONTI DELLA SOCIETA' \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E C., IN MODO DA POTERLI COMPIUTAMENTE SODDISFARE NEI TERMINI, LIMITI E CONDIZIONI DI CUI AL CONCORDATO.

- **atto tra vivi destinazione per fini meritevoli di tutela**

Trascritto a Pistoia il 20/11/2020

Reg. gen. 9534 - Reg. part. 6172

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Sentenza Fallimento**

Trascritto a Pistoia il 22/01/2026

Reg. gen. 534 - Reg. part. 377

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Nel quadro D della nota si trova scritto: SI DICHIARA DI ESONERARE IL CONSERVATORE DA RESPONSABILITA' PER I DATI ISCRITTI IN NOTA. SI RIPORTA PARTE DELLA SENTENZA " VISTI GLI ARTT. 1 , 5, 6, 9,16, 17, 147 L. FALL.DICHIARA IL FALLIMENTO DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E C., IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENT ANTE PRO-TEMPORE, CON SEDE IN \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, VIA \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, NON CHE' DEI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI: 1) \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, NATO A \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* IL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; 2) \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, NATO A \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* IL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; 3) \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, NATO A \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* IL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; 4) \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, NATO A \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* IL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*." SI TRASCRIVE LA SENTENZA DI FALLIMENTO A FAVORE DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E C. E DEI FALLIMENTI PERSONALI DEI SOCI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* CHE SONO TITOLARI DI DIRITTI DI PROPRIETA' SUGLI IMMOBILI.

### **Annotazioni a trascrizioni**

- **Annotazione a Trascrizione** Trascritto a

Pistoia il 24/09/2012

Reg. gen. 7221 - Reg. part. 800

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Nel quadro D della nota si trova scritto: PREMesso: - CHE CON ATTO AI ROGITI DEL NOTAIO GAMBINI IN DATA 17 GENNAIO 2012 REPERTORIO N. 56770 FASCICOLO N. 28202, REGISTRATO A PISA IL 20 GENNAIO 2012 N. 427 SERIE 1T, TRASCRITTO A PISA IN DATA 25 GENNAIO 2012 N. 1022 PART., TRASCRITTO A PISTOIA IN DATA 25 GENNAIO 2012 N. 623 PART. E TRASCRITTO A LIVORNO IN DATA 25 GENNAIO 2012 N. 837 PART., E ANNOTATO A MARGINE DELL'ATTO DI MATRIMONIO IN DATA 8 FEBBRAIO 2012, I CONIUGI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, CHE AVEVANO CONTRATTO MATRIMONIO IN COMUNE DI BIENTINA IN DATA 8 MAGGIO 1955 (ANNO N. 10 PARTE 2 SERIE A), HANNO COSTITUITO IN FONDO PATRIMONIALE AI SENSI E PER GLI EFFETTI

DELL'ARTICOLO 167 COD. CIV., DESTINATO A FAR FRONTE AI BISOGNI DELLA FAMIGLIA, I SEGUENTI BENI DI PROPRIETA' \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*: A1) PORZIONI IMMOBILIARI DI UN FABBRICATO POSTO IN COMUNE DI PISA, VIA DI PRATALE N. 28/A, PIU' ESATTAMENTE COSTITUISCE OGGETTO DEL PRESENTE ATTO UN APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO SECONDO (TERZO DA TERRA), AVENTE INGRESSO DAL CIVICO N. 28/A (O SCALA C) E DALLA PORTA A SINISTRA PER CHI GIUNGA SUL RIPIANO SCALE, OLTRE AD ANNESSO UN POSTO MACCHINA ESTERNO AL FABBRICATO. I SUDDETTI BENI SONO RAPPRESENTATI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PISA NEL FOGLIO 20 PARTICELLA 94 SUB. 63, ZONA CENSUARIA 1, CATEGORIA A/2, CLASSE 3, VANI 5,5, RENDITA CATASTALE EURO 927,43. A2) PORZIONE DI FABBRICATO CONDOMINIALE POSTO IN COMUNE DI CUTIGLIANO, LOCALITA' DOGANACCIA DENOMINATO "CONDOMINIO CROCE ARCANA", VIA DEI CACCIATORI, COSTITUENTE UN APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO SECONDO DEL SUDDETTO FABBRICATO, DISTINTO DAL NUMERO INTERNO 25. E' RAPPRESENTATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CUTIGLIANO NEL FOGLIO 20 PARTICELLA 101 SUB. 25, CATEGORIA A/3, CLASSE 9, VANI 3,5, RENDITA CATASTALE EURO 253,06. E' COMPRESO L'APPARTAMENTO DEL PORTIERE RAPPRESENTATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CUTIGLIANO NEL FOGLIO 20 PARTICELLA 101 SUB. 2, CATEGORIA A/3, CLASSE 5, VANI 2,5, RENDITA CATASTALE EURO 94,25. A3) QUOTA DI 1/2 (UN MEZZO) DI UNA UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE CON ANNESSO GARAGE, POSTA IN COMUNE DI LIVORNO VIALE VITTORIO ALFIERI N. 17/19, RAPPRESENTATA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI LIVORNO NEL FOGLIO 21 DALLE PARTICELLE: - 2818 SUBB. 25 E 604, GRAFFATI, CATEGORIA D/8, RENDITA CATASTALE EURO 12.911,42; - 2818, SUBB. 24 E 605, GRAFFATI, CATEGORIA C/6, CLASSE 5, MQ. 26, RENDITA CATASTALE EURO 76,54. TUTTO CIO' PREMesso I COMPARENTI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, HANNO DICHIARATO DI NON AVERE FIGLI MINORI E HANNO CONVENUTO CONCORDEMENTE DI RISOLVERE IL FONDO PATRIMONIALE DI CUI ALLATTO AI ROGITI DEL NOTAIO GAMBINI IN DATA 17 GENNAIO 2012, CITATO IN PREMessa, CHE QUINDI DEVE CONSIDERARSI PRIVO DI EFFETTI.

**BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 2, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 22/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 04/10/2016

Reg. gen. 7414 - Reg. part. 1376

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 177.156,06

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 19/05/2016

N° repertorio: 1649

## Trascrizioni

- **costituzione fondo patrimoniale** Trascritto a Pistoia il 25/01/2012  
Reg. gen. 798 - Reg. part. 623  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: L'atto relativo a questa trascrizione era finalizzato alla costituzione di un fondo patrimoniale ex art.167 c.c. per far fronte ai bisogni della famiglia. Gli effetti della suddetta trascrizione sono stati integralmente annullati con l'annotazione trascritta a Pistoia in data 08/10/2012 reg. part. n.800.
- **Atto tra vivi Destinazione per fini meritevoli di tutela**  
Trascritto a Pistoia il 03/04/2017  
Reg. gen. 2557 - Reg. part. 1668  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Nel quadro D si legge: LE PARTI HANNO PREMESSO: A) I SIGNORI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* SONO COMPROPRIETARI DI ALCUNI BENI IMMOBILI UBICATI IN COMUNE DI SAN GIULIANO TERME, VIA GUIDO CAVALCANTI SNC; \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* SONO COMPROPRIETARI DI ALCUNI BENI IMMOBILI UBICATI IN COMUNE DI SAN GIULIANO TERME, VIA GIOVANNI BERCHET E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E' PROPRIETARIO DI UN BENE IMMOBILE UBICATO IN COMUNE DI ABETONE CUTIGLIANO, VIA DEI CACCIATORI, IMMOBILI TUTTI MEGLIO DESCRITTI IN SEGUITO E CHE I MEDESIMI DANNO ATTO ESSERE LIBERI DA IPOTECHE, PRIVILEGI E GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI DI QUALSIASI TIPO, AD ECCEZIONE: DELL'IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA A PISTOIA IN DATA 4 OTTOBRE 2016 AL N. 1376 DI PARTICOLARE, PER COMPLESSIVI EURO 270.000,00, DI CUI EURO 177.156,06 PER CAPITALE, IN FAVORE DEL BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA; B) CHE I SIGNORI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* SONO SOCI DELLA SOCIETA' - "\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E C." CON SEDE IN \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, FRAZIONE \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, VIA \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, CAPITALE SOCIALE EURO 61.974,84, PARTITA I.V. A., CODICE FISCALE E NUMERO D'ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI PISA: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, R.E.A. N.PI-\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C)  
CHE IN DATA 7 DICEMBRE 2016 E' STATO DEPOSITATO DALLA SUINDICATA SOCIETA', PRESSO IL TRIBUNALE DI PISA, UN RICORSO AI SENSI DELL'ART.161 DELLA LEGGE FALLIMENTARE (R.D. 16 MARZO 1942 N.267), PER L'AMMISSIONE DELLA SOCIETA' STESSA ALLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO N.35/2016; D) CHE IN DATA 15 DICEMBRE 2016 E' STATO EMESSE IL DECRETO DI NOMINA DEL COMMISSARIO GIUDIZIALE, CON LA QUALE LA PREDETTA CARICA E' STATA ASSUNTA DAL DOTT. MARCO BOLDRINI, NATO A \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* IL \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*; E) CHE I DISPONENTI HANNO INTERESSE A CHE I FRUTTI DEI SUDDETTI CESPITI IMMOBILIARI E I PROVENTI DERIVANTI DALLA ALIENAZIONE DEGLI STESSI POSSANO SODDISFARE I CREDITORI DELLA SOCIETA' "\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*", D'ORA INNANZI ANCHE DETTA "LA SOCIETA'", PURCHE' IL PREDETTO CONCORDATO PREVENTIVO VENGA OMOLOGATO ENTRO IL 30 GIUGNO 2018; F) CHE I "DISPONENTI" INTENDONO ORA DESTINARE, AI SENSI DELL'ART.2645 TER C.C. E SOTTO LA CONDIZIONE SOSPENSIVA DI CUI ALLA LETTERA E), I CITATI CESPITI IMMOBILIARI DI RISPETTIVA PROPRIETA', INFRA MEGLIO DESCRITTI, ALLA VENDITA, A FAVORE DEI CREDITORI DELLA "SOCIETA'" SOPRA CITATA, IN MODO DA POTERLI COMPIUTAMENTE SODDISFARE NEI TERMINI, LIMITI E CONDIZIONI DI CUI AL CONCORDATO, PER IL PERIODO DI TEMPO QUI DI SEGUITO STABILITO E PER IL SODDISFACIMENTO DEI LORO CREDITI NEI CONFRONTI

DI ESSI DISPONENTI E DELLA "SOCIETA'", AL FINE DI RENDERE POSSIBILE LA MESSA A DISPOSIZIONE DEL CONCORDATO (DI CUI ALLA LETTERA C) CHE PRECEDE) DEI FRUTTI PRO TEMPORE PRODOTTI DAL DETTO COMPENDIO E DEL RICAVATO DALLA ALIENAZIONE DELLO STESSO. TUTTO CIO' PREMESSO IL SIGNOR \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, SOTTO LA CONDIZIONE SOSPENSIVA DI CUI IN SEGUITO, HA DICHIARATO DI VINCOLARE, COME HA VINCOLATO AI SENSI PER GLI EFFETTI DELL'ART. 2645 TER DEL CODICE CIVILE, DESTINANDOLA ALLE FINALITA' DI CUI IN PREMessa, INFRA MEGLIO INDICATE, LA SEGUENTE CONSISTENZA IMMOBILIARE UBICATA IN COMUNE DI ABETONE CUTIGLIANO, FRAZIONE LA DOGANACCIA, VIA DEI CACCIATORI E PRECISAMENTE: PIENA PROPRIETA' DI UN APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE UBICATO AL PIANO SECONDO DI UN MAGGIOR FABBRICATO CONDOMINIALE DENOMINATO "CONDOMINIO CROCE ARCANA", AVENTE ACCESSO TRAMITE RESEDE CONDOMINIALE E COMPOSTO DA INGRESSO, SOGGIORNO, CUCINOTTO, DISIMPEGNO, BAGNO E DUE CAMERE, CONFINANTE CON PROPRIETA' AVENTI CAUSA DA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, PROPRIETA' AVENTI CAUSA DA \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, PROPRIETA' CONDOMINIALE, SALVO SE ALTRI, RIPORTATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ABETONE CUTIGLIANO NEL FOGLIO 20, PARTICELLA 101 SUB 25, CATEGORIA A/3, CLASSE 9, CONSISTENZA VANI 3,5, SUPERFICIE CATASTALE MQ. 54, RENDITA CATASTALE EURO 253,03; QUOTA INDIVISA DI 1/35 IN PIENA PROPRIETA' DI UN APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE UBICATO AL PIANO TERRA DELLO STESSO FABBRICATO CONDOMINIALE, RIPORTATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ABETONE CUTIGLIANO NEL FOGLIO 20, PARTICELLA 101 SUB 2, CATEGORIA A/3, CLASSE 5, CONSISTENZA VANI 2,5, SUPERFICIE CATASTALE MQ. 41, RENDITA CATASTALE EURO 94,25. LATTO E' CONDIZIONATO SOSPENSIVAMENTE ALL'OMOLOGAZIONE DELLA DOMANDA DI CONCORDATO PREVENTIVO N.35/2016 ATTUALMENTE PENDENTE PRESSO IL TRIBUNALE DI PISA, ENTRO IL 30 GIUGNO 2018 CON I TERMINI E LE MODALITA' IN ESSA PREVISTE E QUINDI A CONDIZIONE CHE LA STESSA VENGA OMOLOGATA SECONDO LE MODALITA' ED I TERMINI IN ESSA INDICATI. TALE CONDIZIONE SOSPENSIVA E' ESSENZIALE PER CUI SENZA DI ESSA LA PARTE DISPONENTE NON AVREBBE COSTITUITO IL VINCOLO. QUALORA TALE CONDIZIONE NON SI VERIFICHINO, TUTTE LE SPESE, IMPOSTE ED ALTRI ONERI RELATIVI ALLA RISOLUZIONE ED ALLA RICONSEGNA DEI BENI SARANNO A CARICO DEGLI STESSI DISPONENTI. I COMPARENTI CONSENTONO HANNO CONSENTITO CHE SIA ANNOTATA DI CANCELLAZIONE AI SENSI DELL'ART.2668 II CPV. C.C. LA CONDIZIONE APPOSTA NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL VINCOLO; E CIO' IN FORZA DI ATTO NOTARILE AL QUALE SI DOVRA' ADDIVENIRE A SEGUITO DI MANCATA OMOLOGAZIONE DEL CONCORDATO ENTRO IL SUDDETTO TERMINE. I COMPARENTI HANNO DICHIARATO CHE LA FINALITA' DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE IMPRESSO AI BENI IMMOBILI DI CUI SOPRA E' QUELLA DI CONSENTIRE LA ALIENAZIONE, SENZA INDUGIO, DEI SUDDETTI IMMOBILI, AL FINE DEL SODDISFACIMENTO DEI CREDITORI DELLA "SOCIETA'", NONCHE' IL BUON ESITO DELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO CHE LA PREDETTA "SOCIETA'" HA AVVIATO QUALE SOLUZIONE ALLO STATO DI DIFFICOLTA' IN CUI SI TROVA. IL TUTTO SOTTO IL CONTROLLO DEL GUARDIANO DEL VINCOLO, DI CUI IN SEGUITO, E NEI MODI E TEMPI DI CUI ALL'ATTO. DETTO INTERESSE, COME I COMPARENTI HANNO DICHIARATO, TROVA FONDAMENTO NELLA PROTEZIONE DEL CETO CREDITORIO E NELLA SALVAGUARDIA DELLE ATTIVITA' DI IMPRESA DELLA "SOCIETA'", ENTRAMBE RICONOSCIUTE DAL NOSTRO ORDINAMENTO, ED E' QUINDI MERITEVOLE DI TUTELA DA PARTE DELL'ORDINAMENTO STESSO. GLI EFFETTI DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE COSTITUITO COL PRESENTE ATTO NON POTRANNO MAI ESSERE IN CONTRASTO CON LE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ART. 2740 C.C. PER QUANTO CONCERNE I "DISPONENTI" NONCHE' CON LE DISPOSIZIONI DI LEGGE CHE REGOLANO IL CONCORDATO PREVENTIVO, CON GLI EFFETTI PRODOTTI DALLO STESSO E CON LA LORO DECORRENZA. I COMPARENTI HANNO DATO ATTO, DICHIARATO, RICONOSCIUTO E CONFERMATO DUNQUE CHE TALI FINALITA' SONO MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTICOLI 2645 TER E 1322 DEL CODICE CIVILE. I BENI IMMOBILI DI CUI SOPRA, A CUI CON LATTO (CHE NON COMPORTA IN NESSUNA FORMA O TITOLO TRASFERIMENTO DEGLI STESSI) VIENE

IMPRESSO IL DETTO VINCOLO DI DESTINAZIONE, NON POTRANNO ESSERE ALIENATI O CONCESSI IN GODIMENTO A QUALUNQUE TITOLO SE NON AL FINE DEL SUCCESSIVO REIMPIEGO DEI FRUTTI E DELLE SOMME DERIVANTI DA LOCAZIONE E/ O ALIENAZIONE DEI BENI STESSI, AL NETTO DEL PAGAMENTO DEL COSTO PER L'ATTIVITA' DEL GUARDIANO, PER FINALITA' DI PAGAMENTO DEI CREDITORI DELLA SOCIETA' "\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E C." NEI LIMITI E NEI TERMINI PREVISTI DAL CONCORDATO PREVENTIVO, UNA VOLTA CHE LO STESSO VERRA' OMOLOGATO. LATTO, NON AVENDO NATURA TRASLATIVA O DI COSTITUZIONE DI UN DIRITTO DI GARANZIA IN SENSO TECNICO, NON COMPORTA ALCUN TRASFERIMENTO DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL VINCOLO A FAVORE DELLA SOCIETA' "\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*", PERTANTO LA MESSA A DISPOSIZIONE DELLE SOMME DERIVANTI DA LOCAZIONE E/O ALIENAZIONE, ED IN GENERE DEI FRUTTI DEI BENI STESSI, DOVRA' POI AVVENIRE NEI MODI E NELLE FORME DI LEGGE E SCONTANDO LE RELATIVE IMPOSTE INDIRETTE E DIRETTE DEL CASO. IL VINCOLO DI DESTINAZIONE PRODURRA' EFFETTI A FAVORE DEI CREDITORI DELLA "SOCIETA'" DAL MOMENTO IN CUI SI VERIFICHERA' LA CONDIZIONE SOSPENSIVA DI CUI ALL'ART.2. DETTI EFFETTI - FERMO RESTANDO IL CARATTERE NON TRASLATIVO DEL PRESENTE ATTO - SONO TUTTAVIA FUNZIONALI ALLA DETTA DOMANDA CONCORDATARIA E ALLA ESIGENZA DI FORNIRE NUOVI MEZZI FINANZIARI ALLO STESSO CONCORDATO. LA DURATA DEL VINCOLO E' FISSATA PER ANNI CINQUE A DECORRERE DALLA DATA DI STIPULA, OSSIA SINO A QUANDO SI PRESUME CHE I CREDITORI DELLA DETTA "SOCIETA'" SIANO STATI TUTTI SODDISFATTI NEI TERMINI E NEI LIMITI DEL DETTO CONCORDATO PREVENTIVO. LA DURATA DELLO STESSO VINCOLO POTRA' INOLTRE ESSERE PROROGATA NELLE FORME DI LEGGE. AL FINE DI CONSENTIRE CHE GLI IMMOBILI VENGANO TRASFERITI AGLI ACQUIRENTI LIBERI DAL VINCOLO DI DESTINAZIONE, NEGLI ATTI DI ALIENAZIONE IL GUARDIANO DEL VINCOLO DI CUI INFRA DOVRA' ATTESTARE CHE LA ALIENAZIONE AVVIENE NEL RISPETTO DEL VINCOLO DI CUI ALL'ATTO E CHE PERTANTO: A) GLI IMMOBILI VENGONO TRASFERITI LIBERI DAL VINCOLO, CHE SI TRASFERISCE SUL RICAVATO DELLA VENDITA; B) IL COMPETENTE RESPONSABILE DEL SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE E' AUTORIZZATO AD ANNOTARE DI INEFFICACIA, CON RIFERIMENTO AI BENI OGGETTO DEL TRASFERIMENTO, LA TRASCRIZIONE DELL'ATTO, CON ESONERO DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. IN OGNI CASO IL VINCOLO CESSERA' DEFINITIVAMENTE AL VERIFICARSI DI UNO DEI SEGUENTI EVENTI, INTENDENDOSI LA DURATA FINALE DELLO STESSO FISSATA AL MOMENTO DEL VERIFICARSI DI UNO DEGLI STESSI: A) RISOLUZIONE O ANNULLAMENTO DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA SOCIETA' "\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E C."; B) FALLIMENTO DELLA STESSA SOCIETA' "\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*"; C) ALIENAZIONE DI UNO O PIU' BENI VINCOLATI E SUCCESSIVA MESSA A DISPOSIZIONE DEI CREDITORI, COME SOPRA SPECIFICATO; IN QUESTO CASO IL VINCOLO CESSERA' CON RIFERIMENTO ALLO SPECIFICO BENE ALIENATO, OVVERO INTEGRALMENTE IN CASO DI ALIENAZIONE DELL'INTERO COMPENDIO. IN TALI IPOTESI SI AUTORIZZANO SIN D'ORA IL COMPETENTE RESPONSABILE DEL SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE ALLA ANNOTAZIONE DI INEFFICACIA DEL VINCOLO, DIETRO PRESENTAZIONE, PER CIASCUNA DELLE IPOTESI SOPRA INDICATE, DEI SEGUENTI DOCUMENTI: A) COPIA CONFORME DI PROVVEDIMENTO GIUDIZIARIO NON PIU' SOGGETTO AD IMPUGNAZIONE CHE DICHIARA LA RISOLUZIONE O L'ANNULLAMENTO DEL CONCORDATO DELLA SOCIETA' "\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* S.N. C. DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E C."; B) COPIA DEL RELATIVO ATTO PUBBLICO; C) COPIA CONFORME DELLA SENTENZA DEFINITIVA DI FALLIMENTO; D) APPOSITO ATTO PUBBLICO O AUTENTICATO DA NOTAIO. I DISPONENTI SI SONO IMPEGNATI A COMUNICARE LA COSTITUZIONE DEL VINCOLO ALLA SOCIETA' "\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*", CON LA CONSEGNA ALLA PREDETTA DI COPIA AUTENTICA DELL'ATTO, MUNITA DEGLI ESTREMI DI AVVENUTA REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE, A MEZZO RACCOMANDATA A MANO O CON RICEVUTA DI RITORNO ENTRO GIORNI TRENTA DALLA TRASCRIZIONE DELL'ATTO. IN RAGIONE DELLA NATURA DELLA FINALITA' PERSEGUITA CON IL VINCOLO DI DESTINAZIONE, I BENI VINCOLATI DOVRANNO ESSERE

GESTITI ED AMMINISTRATI PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERESSE PERSEGUITO E, IN PARTICOLARE, PER ESPRESSA VOLONTA' DEI COMPARENTI E COME GLI STESSI COMPARENTI STABILISCONO: A) I DISPONENTI PRESTANO SIN DA ORA ESPRESSO CONSENSO A CHE CON L'APPROVAZIONE DEL GUARDIANO E L'AUTORIZZAZIONE DEL TRIBUNALE, OVE QUESTA SIA PREVISTA, GLI IMMOBILI POSSANO, IN TUTTO O IN PARTE, ESSERE CONCESSI A TERZI IN LOCAZIONE, O IN ALTRA FORMA DI GODIMENTO, MA I CANONI DI LOCAZIONE, I FITTI E LE PIGIONI IN GENERE DOVRANNO ESSERE ACCANTONATI IN MODO DA NON CONSENTIRNE LA CONFUSIONE CON IL RESIDUO PATRIMONIO DEI DISPONENTI. DETTI FRUTTI DEL BENE DOVRANNO QUINDI ESSERE POI UTILIZZATI PER L'ATTUAZIONE DEL VINCOLO. SI PRECISA CHE GLI IMMOBILI INNANZI DESCRITTI "IN SECONDO LUOGO" RISULTANO AD OGGI GIA' CONCESSI IN LOCAZIONE ALLA SOCIETA' \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* S.N.C. DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E C.. NEL MIGLIOR INTERESSE DEI CREDITORI, I DISPONENTI HANNO PRESTATO SIN DA ORA CONSENSO A CHE, CON L'APPROVAZIONE DEL GUARDIANO E L'AUTORIZZAZIONE DEL TRIBUNALE, OVE QUESTA SIA PREVISTA DALLA LEGGE, TALE CONTRATTO POSSA ESSER SCIOLTO PER STIPULARNE UNO NUOVO TRA LE MEDESIME PARTI, PREVEDENDO UN CANONE MENSILE DI EURO 2.000,00 E CON FACOLTA' IN FAVORE DEL CONDUTTORE \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E C. DI POTER SUB-LOCARE A UNO O PIU' TERZI TUTTO O PARTE DI DETTO IMMOBILE, PER IL CANONE E PER LA DURATA CHE POSSANO ESSERE STABILITI TRA LA \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E IL/I SUB-LOCATORE/I; B) IN ATTUAZIONE DEL CONCORDATO PREVENTIVO, I DISPONENTI PRESTANO SIN DA ORA ESPRESSO CONSENSO A CHE CON L'APPROVAZIONE DEL GUARDIANO E L'AUTORIZZAZIONE DEL TRIBUNALE, OVE QUESTA SIA PREVISTA DALLA LEGGE, I BENI POSSANO ESSERE ALIENATI A TERZI, MA IL RICAVALO DELLA ALIENAZIONE DOVRA' ESSERE ACCANTONATO IN MODO DA NON CONSENTIRNE LA CONFUSIONE CON IL RESIDUO PATRIMONIO DEI DISPONENTI; C) ALL'UOVO I DISPONENTI, COME SOPRA COSTITUITI O RAPPRESENTATI, MANIFESTANO ESPRESSAMENTE SIN DA ORA IL PROPRIO CONSENSO ALLA ALIENAZIONE O ALLA CONCESSIONE IN GODIMENTO A QUALUNQUE TITOLO DEI BENI IMMOBILI IN OGGETTO E CON IL PRESENTE ATTO CONFERISCONO ESPRESSAMENTE AL GUARDIANO PROCURA IRREVOCABILE ALLA SUDDETTA ALIENAZIONE E/O CONCESSIONE IN GODIMENTO DEGLI STESSI BENI; D) I DISPONENTI SIN DA ORA RINUNCIANO ESPRESSAMENTE A RIVALERSI SULLA "SOCIETA'" A QUALSIASI TITOLO E CON ESPRESSA ESCLUSIONE DI QUALSIASI TIPO DI SURROGA E/O DIRITTO AL SUBENTRO NEI PRIVILEGI E NELLE IPOTECHE DEI CREDITORI SODDISFATTI. LA FUNZIONE DEL SOGGETTO ATTUATORE DELLA DESTINAZIONE, IMPRESSA CON IL PRESENTE ATTO AI BENI IMMOBILI DI CUI SOPRA, VIENE CONFERITA, CON IL CONSENSO DEI COMPARENTI, AL COMMISSARIO GIUDIZIALE DEL CONCORDATO PREVENTIVO. AL GUARDIANO PER L'ATTIVITA' SVOLTA NON SPETTA ALCUN COMPENSO, SALVO IL RIMBORSO DELLE SPESE VIVE E DOCUMENTATE. A DETTO GUARDIANO SPETTA LA VIGILANZA SULLA ATTUAZIONE DEL VINCOLO ED IL CONTROLLO DEL PERSEGUIMENTO DELL'INTERESSE INDICATO ALL'ART. 3 DELL'ATTO, SECONDO LE MODALITA' DI CUI ALL'ARTICOLO 5 DELL'ATTO. IN PARTICOLARE IL GUARDIANO DOVRA': A) APPROVARE LA ALIENAZIONE O LA CONCESSIONE IN GODIMENTO A QUALUNQUE TITOLO DEI BENI IMMOBILI IN OGGETTO, E VIGILARE SUL RISPETTO DELL'ARTICOLO 5 DELL'ATTO; B) VIGILARE SULLA AMMINISTRAZIONE E GESTIONE DEI CESPITI IMMOBILIARI VINCOLATI CON LA DILIGENZA DEL BUON PADRE DI FAMIGLIA, AL FINE DELL'ATTUAZIONE DELLO SCOPO DI DESTINAZIONE, CHIEDENDO AI DISPONENTI (E AI LORO AVENTI CAUSA) TRIMESTRALMENTE CONTO DELLA GESTIONE E DELL'AMMINISTRAZIONE, NONCHE' DELL'IMPIEGO DELLE RENDITE E DEI FRUTTI; C) COMPIERE QUALSIASI ALTRA OPERAZIONE UTILE O NECESSARIA FINALIZZATA ALL'ATTUAZIONE DELL'DESTINAZIONE; D) COMUNICARE AI SOGGETTI INTERESSATI DAL PRESENTE VINCOLO OGNI NOTIZIA CHE RIGUARDI LO STATO DI FATTO E DI DIRITTO DI QUANTO CON IL PRESENTE ATTO VINCOLATO, CHE POSSA ESSERE IDONEA A DIMINUIRE VALORE E CONSISTENZA, OVVERO OGNI NOTIZIA CHE POSSA INCIDERE NEGATIVAMENTE SULL'ATTUAZIONE DELL'INTERESSE; E) MENZIONARE IN TUTTI GLI ATTI RELATIVI AI BENI IN OGGETTO, L'ESISTENZA DEL VINCOLO E LA

PROPRIA QUALITA', AFFINCHÉ TUTTI COLORO CHE CONTRAGGONO CON I DISPONENTI NE ABBIANO CONOSCENZA; F) EVITARE LA CONFUSIONE DEI BENI IN OGGETTO E DELLE RENDITE CON IL PATRIMONIO DEI DISPONENTI, ANCHE SOTTO IL PROFILO CONTABILE. IL DETTO GUARDIANO CESSERÀ LE SUE FUNZIONI IN CASO DI DIMISSIONE O MORTE E SARÀ IPSO IURE SOSTITUITO DAL SUCCESSIVO COMMISSARIO GIUDIZIALE DEL CONCORDATO QUALORA L'ATTUALE GUARDIANO CESSASSE PER QUALUNQUE CAUSA TALE FUNZIONE. QUALORA IL VINCOLO VENGA A CESSARE PER QUALSIASI CAUSA, I BENI VINCOLATI O IL DENARO RIVENIENTE DALLA LORO ALIENAZIONE, LOCAZIONE O COMUNQUE I LORO FRUTTI, TORNERANNO LIBERI DA OGNI VINCOLO, LIMITAZIONE O GRAVAME, NELLA DISPONIBILITÀ DEI DISPONENTI O DI CHI ALL'EPOCA NE SARÀ TITOLARE. I COMPARENTI HANNO AUTORIZZATO SIN DA ORA IL COMPETENTE UFFICIO DEI RR.II., ED OGNI ALTRO ENTE O SOCIETÀ, AD ANNOTARE A MARGINE DELLA TRASCRIZIONE DELL'ATTO L'AVVENUTA CESSAZIONE DEL VINCOLO, CON ESONERO DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DA OGNI RESPONSABILITÀ AL RIGUARDO E DI OGNI ALTRO FUNZIONARIO O QUADRO DIRETTIVO, ANCHE PRIVATO, AL RIGUARDO.

• **decreto ammissione Concordato Preventivo**

Trascritto a Pistoia il 09/10/2017

Reg. gen. 8185 - Reg. part. 5385

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* CON ATTO NOTAIO CARIELLO REP.24326/11016 DEL 30/03/17 T RASCRITTO A PISTOIA IN DATA 03/04/17 AL N.1668 PART., AL FINE DI RENDE RE POSSIBILE LA MESSA A DISPOSIZIONE DEL CONCORDATO PREVENTIVO N.35/20 16 DEI FRUTTI PRO-TEMPORE PRODOTTI DAGLI IMMOBILI IN OGGETTO E DEL RICAVATO DALLA ALIENAZIONE DEGLI STESSI, PURCHÉ IL PREDETTO CONCORDATO PREVENTIVO VENGA OMOLOGATO ENTRO IL 30 GIUGNO 2018, SI È IMPEGNATO A VINCOLARE LA PIENA PROPRIETÀ DEI BENI IN OGGETTO ALLA VENDITA A FAVORE DEI CREDITORI DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E DI QUELLI DELLA SOCIETÀ \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E C. PER IL SODDISFACIMENTO DEI LORO CREDITI SIA NEI LORO CONFRONTI, SIA NEI CONFRONTI DELLA SOCIETÀ \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E C., IN MODO DA POTERLI COMPIUTAMENTE SODDISFARE NEI TERMINI, LIMITI E CONDIZIONI DI CUI AL CONCORDATO.

• **atto tra vivi destinazione per fini meritevoli di tutela**

Trascritto a Pistoia il 20/11/2020

Reg. gen. 9534 - Reg. part. 6172

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Nel quadro D si legge: LA SOCIETÀ \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, CON SEDE IN SAN GIULIANO TERME (PI) - GHEZZANO, VIA BERCHET, 3, CODICE FISCALE E NUMERO D'ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI PISA: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, N. R.E.A. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, D'ORA INNANZI ANCHE DETTA LA "SOCIETÀ", NON VERSANDO IN FLORIDE CONDIZIONI ECONOMICO-FINANZIARIE, HA PROPOSTO AI CREDITORI UNA DOMANDA DI CONCORDATO PREVENTIVO (N. 35/2016), TUTTAVIA NEI CONFRONTI DELLA STESSA SOCIETÀ È STATA POI EMESA SENTENZA DI FALLIMENTO DAL TRIBUNALE DI PISA IN DATA 28 FEBBRAIO - 1 MARZO 2018 N. 14/2018, CHE HA COMPORTATO ANCHE IL FALLIMENTO IN ESTENSIONE DEI SOCI (TUTTI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI) DI DETTA SOCIETÀ, ALCUNI DEI QUALI FIGLI DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, DISPONENTE, E GLI ALTRI COMUNQUE PARENTI ENTRO IL TERZO GRADO; È STATA DUNQUE PROPOSTA AI CREDITORI DELLA SOCIETÀ, PRESSO IL TRIBUNALE DI PISA, UNA DOMANDA DI CONCORDATO

FALLIMENTARE AI SENSI DELL'ART. 124 DELLA LEGGE FALLIMENTARE (R.D. 16 MARZO 1942 N. 267). PERTANTO \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* NELLA SUA QUALITA' INTENDE VINCOLARE, AI SENSI DELL'ART. 2645 TER C.C., I CESPITI IMMOBILIARI DI SUA PROPRIETA', INFRA MEGLIO DESCRITTI, A VANTAGGIO DEI CREDITORI DELLA DETTA "SOCIETA'", IN MODO DA POTERLI COMPIUTAMENTE SODDISFARE NEI TERMINI, LIMITI E CONDIZIONI DI CUI AL CONCORDATO FALLIMENTARE, PER IL PERIODO DI TEMPO QUI DI SEGUITO STABILITO E PER IL SODDISFACIMENTO DEI LORO CREDITI NEI CONFRONTI DELLA "SOCIETA'" STESSA, AL FINE DI RENDERE POSSIBILE - NEL RISPETTO DEI PRINCIPI DI CUI ALL'ART. 2740 C.C. - LA MESSA A DISPOSIZIONE DELLA DOMANDA DI CONCORDATO SOPRA CITATA, OVVERO DI CONCORDATI FALLIMENTARI DA ESPLETARSI A SEGUITO DI DOMANDE DA DEPOSITARSI, DEI FRUTTI DEI DETTI CESPITI E DEL RICAVATO DALLA ALIENAZIONE DEGLI STESSI. CESPITI IMMOBILIARI SOTTOPOSTI A VINCOLO: - PIENA PROPRIETA' SU CONSISTENZA IMMOBILIARE FACENTE PARTE DEL FABBRICATO SITO IN ABETONE CUTIGLIANO (PT) - DOGANACCIA, ALLA VIA DEI CACCIATORI, E PRECISAMENTE: - APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO DEL FABBRICATO DETTO CONDOMINIO CROCE ARCANIA, DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 25 (VENTICINQUE), COMPOSTO DA TRE VANI, CUCINA ED ACCESSORI, CON ANNESSA, IN PERTINENZA ESCLUSIVA, QUOTA CONDOMINIALE DI 1/35 (UN TRENTACINQUESIMO) DELL'INTERO IN PROPRIETA' SU APPARTAMENTO ADIBITO A DIMORA DEL CUSTODE; CONFINI: \* BENI CONDOMINIALI, E, PER PIU' LATI, CON PROPRIETA' DI TERZI; SALVO SE ALTRI (QUOTA SU DIMORA DEL CUSTODE); \* PROPRIETA' AVENTI CAUSA \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, PROPRIETA' \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* O AVENTI CAUSA, ENTI CONDOMINIALI, SALVO SE ALTRI (APPARTAMENTO). LA FINALITA' DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE IMPRESSO AI BENI IMMOBILI DI CUI ALL'ARTICOLO 1 (UNO) DELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE E' QUELLA DI AGEVOLARE IL BUON ESITO DELLE PROCEDURE DI CONCORDATO FALLIMENTARE AVVIATE QUALE SOLUZIONE ALLO STATO DI CRISI DELLA "SOCIETA'". IL TUTTO SOTTO IL CONTROLLO DEL GARANTE DEL VINCOLO, DI CUI ALL'ARTICOLO 4 (QUATTRO) DELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE, E NEI MODI E TEMPI DI CUI ALL'ATTO. I BENI IMMOBILI A CUI CON IL TRASCRIVENDO ATTO (CHE NON COMPORTA IN NESSUNA FORMA O TITOLO TRASFERIMENTO DEGLI STESSI) VIENE IMPRESSO IL DETTO VINCOLO DI DESTINAZIONE NON POTRANNO ESSERE ALIENATI O CONCESSI IN GODIMENTO A QUALUNQUE TITOLO SE NON AL FINE DEL SUCCESSIVO REIMPIEGO DEI FRUTTI E DELLE SOMME DERIVANTI DA LOCAZIONI E/O ALIENAZIONE DEI BENI STESSI PER FINALITA' DI PAGAMENTO DEI CREDITORI DELLA \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* NEI LIMITI E NEI TERMINI PREVISTI DAL CONCORDATO FALLIMENTARE OMOLOGATO. LA DURATA DEL VINCOLO, UNA VOLTA APPROVATA LA DOMANDA DI CONCORDATO, E' FISSATA PER ANNI 5 (CINQUE) A DECORRERE DALLA DATA DI STIPULA DELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE, OSSIA SINO A QUANDO SI PRESUME CHE I CREDITORI DELLA DETTA SOCIETA' SIANO STATI TUTTI SODDISFATTI NEI TERMINI E NEI LIMITI DEL CONCORDATO FALLIMENTARE. LA DURATA DELLO STESSO VINCOLO POTRA' INOLTRE ESSERE PROROGATA NELLE FORME DI LEGGE. AL FINE DI CONSENTIRE CHE GLI IMMOBILI VENGA TRASFERITI AGLI ACQUIRENTI LIBERI DAL VINCOLO DI DESTINAZIONE, NEGLI ATTI DI ALIENAZIONE IL GUARDIANO DEL VINCOLO (DESIGNATO NELLA PERSONA INDICATA NEL TRASCRIVENDO ATTO E SUCCESSIVE EVENTUALI SOSTITUZIONI) DOVRA' ATTESTARE CHE LA ALIENAZIONE AVVIENE NEL RISPETTO DEL VINCOLO DI CUI AL PRESENTE ATTO E CHE PERTANTO: A) L'IMMOBILE VIENE TRASFERITO LIBERO DAL VINCOLO, CHE SI TRASFERISCE SUL RICAVATO DELLA VENDITA; B) IL COMPETENTE RESPONSABILE DEL SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE E' AUTORIZZATO AD ANNOTARE DI INEFFICACIA, CON RIFERIMENTO AL BENE OGGETTO DEL TRASFERIMENTO, LA PRESENTE TRASCRIZIONE. IN OGNI CASO IL PRESENTE VINCOLO CESSERA' DEFINITIVAMENTE, ANCHE CON RIFERIMENTO AD UNO O PIU' DEGLI IMMOBILI VINCOLATI, AL VERIFICARSI DI UNO DEI SEGUENTI EVENTI, INTENDENDOSI LA DURATA FINALE DELLO STESSO FISSATA AL MOMENTO DEL VERIFICARSI DI UNO DEGLI STESSI: A) RISOLUZIONE O ANNULLAMENTO DEL CONCORDATO FALLIMENTARE DELLA SOCIETA' \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, UNA VOLTA OMOLOGATO; B) CONSENSO, MANIFESTATO IN FORMA DI ATTO PUBBLICO, DEL DISPONENTE (O DI TUTTI I SUOI EREDI) E DELLA \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, CON

LA APPROVAZIONE DEL GUARDIANO; C) DECORSO DI UN ANNO DALLA CANCELLAZIONE - SENZA SUCCESSORI A TITOLO DI FUSIONE, SCISSIONE O ALTRI EVENTI SOCIETARI - DELLA DETTA SOCIETA' \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* DAL REGISTRO DELLE IMPRESE; D) ALIENAZIONE DI UNO O PIU' BENI VINCOLATI E SUCCESSIVA MESSA A DISPOSIZIONE DEI CREDITORI, COME SOPRA SPECIFICATO; INOLTRE: E) IN FORZA DI QUANTO SOPRA PRECISATO, ESSENDO IL VINCOLO FINALIZZATO AL BUON ESITO DEL CONCORDATO FALLIMENTARE DELLA SOCIETA' \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, ESSO NON POTRA' PRODURRE EFFETTI QUALORA, NEL TERMINE DI ANNI DUE DALLA STIPULA, NON SIA ISCRITTO NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DECRETO DEFINITIVO DI OMOLOGAZIONE. IN TALE IPOTESI SI AUTORIZZA SIN D'ORA IL RESPONSABILE DEL COMPETENTE SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE ALLA ANNOTAZIONE DI INEFFICACIA DEL PRESENTE VINCOLO, DIETRO PRESENTAZIONE, PER CIASCUNA DELLE IPOTESI SOPRA INDICATE, DEI SEGUENTI DOCUMENTI: A) COPIA CONFORME DI PROVVEDIMENTO GIUDIZIARIO NON PIU' SOGGETTO AD IMPUGNAZIONE CHE DICHIARA LA RISOLUZIONE O L'ANNULLAMENTO DEL CONCORDATO FALLIMENTARE DELLA SOCIETA' \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* S.N.C. DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E C.; B) COPIA DEL RELATIVO ATTO PUBBLICO; C) CERTIFICATO CAMERALE DA CUI EMERGA LA CANCELLAZIONE DELLA SOCIETA' DAL REGISTRO DELLE IMPRESE; D) APPOSITO ATTO PUBBLICO O AUTENTICATO; E) COPIA CONFORME DI PROVVEDIMENTO GIUDIZIARIO DA CUI EMERGA IL RIGETTO DELLA DOMANDA DI OMOLOGAZIONE E/O CERTIFICATO CAMERALE DA CUI NON EMERGA LA AVVENUTA OMOLOGA DI UNA DOMANDA DI CONCORDATO FALLIMENTARE. IL TUTTO CON ESONERO DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO PER IL CONSERVATORE DEI RR.II.. IN RAGIONE DELLA NATURA DELLA FINALITA' PERSEGUITA CON IL VINCOLO DI DESTINAZIONE I BENI VINCOLATI DOVRANNO ESSERE GESTITI ED AMMINISTRATI PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERESSE PERSEGUITO E, IN PARTICOLARE, PER ESPRESSA VOLONTA' DEL COMPARENTE E COME LO STESSO COMPARENTE DETERMINA E STABILISCE: A) CON IL CONSENSO DEL DISPONENTE E LA APPROVAZIONE DEL GUARDIANO, GLI IMMOBILI POTRANNO, IN TUTTO O IN PARTE, ESSERE CONCESSI A TERZI IN LOCAZIONE O IN ALTRA FORMA DI GODIMENTO, MA I CANONI DI LOCAZIONE, I FITTI E LE PIGIONI IN GENERE DOVRANNO ESSERE ACCANTONATI IN MODO DA NON CONSENTIRNE LA CONFUSIONE CON IL RESIDUO PATRIMONIO DEL DISPONENTE. DETTI FRUTTI DEL BENE DOVRANNO QUINDI ESSERE POI UTILIZZATI PER L'ATTUAZIONE DEL VINCOLO; B) IN ATTUAZIONE DEL CONCORDATO, CON IL CONSENSO DEL DISPONENTE E L'APPROVAZIONE DEL GUARDIANO, I BENI POTRANNO ESSERE ALIENATI A TERZI, MA IL RICAVATO DELLA ALIENAZIONE DOVRA' ESSERE ACCANTONATO IN MODO DA NON CONSENTIRNE LA CONFUSIONE CON IL RESIDUO PATRIMONIO DEL DISPONENTE; C) IN CASO DI PERIMENTO DI UNO O PIU' BENI, LE SOMME LIQUIDATE DALLA COMPAGNIA DI ASSICURAZIONE, QUALORA NON FOSSERO IMPIEGATE PER LA RICOSTRUZIONE DELLO STESSO CON PERMANENZA DEL VINCOLO, DOVRANNO ESSERE IMPIEGATE PER SODDISFARE I CREDITORI. QUALORA IL VINCOLO VENGA A CESSARE PER QUALSIASI CAUSA, I BENI VINCOLATI O IL DENARO RIVENIENTE DALLA LORO ALIENAZIONE, LOCAZIONE O COMUNQUE I LORO FRUTTI, TORNERANNO LIBERI DA OGNI VINCOLO, LIMITAZIONE O GRAVAME, NELLA DISPONIBILITA' DEL COMPARENTE O DI CHI ALL'EPOCA NE SARA' TITOLARE.

• **Sentenza Fallimento**

Trascritto a Pistoia il 22/01/2026

Reg. gen. 534 - Reg. part. 377

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Nel quadro D della nota si trova scritto: SI DICHIARA DI ESONERARE IL CONSERVATORE DA RESPONSABILITA' PER I DATI ISCRITTI IN NOTA. SI RIPORTA PARTE DELLA SENTENZA " VISTI GLI ARTT.

1, 5, 6, 9,16, 17, 147 L. FALL.DICHIARA IL FALLIMENTO DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E C., IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENT ANTE PRO-TEMPORE, CON SEDE IN \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, VIA \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, NON CHE' DEI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI: 1)

\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, NATO A BIENTINA IL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; 2) \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, NATO A BIENTINA IL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; 3) \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, NATO A PISA IL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; 4) \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, NATO A PISA IL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*." SI TRASCRIVE LA SENTENZA DI FALLIMENTO A FAVORE DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E C. E DEI FALLIMENTI PERSONALI DEI SOCI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* CHE SONO TITOLARI DI DIRITTI DI PROPRIETA' SUGLI IMMOBILI.

### **Annotazioni a trascrizioni**

#### **• Annotazione a Trascrizione** Trascritto a

Pistoia il 24/09/2012

Reg. gen. 7221 - Reg. part. 800

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Nel quadro D della nota si trova scritto: PREMESSO: - CHE CON ATTO AI ROGITI DEL NOTAIO GAMBINI IN DATA 17 GENNAIO 2012 REPERTORIO N. 56770 FASCICOLO N. 28202, REGISTRATO A PISA IL 20 GENNAIO 2012 N. 427 SERIE 1T, TRASCRITTO A PISA IN DATA 25 GENNAIO 2012 N. 1022 PART., TRASCRITTO A PISTOIA IN DATA 25 GENNAIO 2012 N. 623 PART. E TRASCRITTO A LIVORNO IN DATA 25 GENNAIO 2012 N. 837 PART., E ANNOTATO A MARGINE DELL'ATTO DI MATRIMONIO IN DATA 8 FEBBRAIO 2012, I CONIUGI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, CHE AVEVANO CONTRATTO MATRIMONIO IN COMUNE DI BIENTINA IN DATA 8 MAGGIO 1955 (ANNO N. 10 PARTE 2 SERIE A), HANNO COSTITUITO IN FONDO PATRIMONIALE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 167 COD. CIV., DESTINATO A FAR FRONTE AI BISOGNI DELLA FAMIGLIA, I SEGUENTI BENI DI PROPRIETA' \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*: A1) PORZIONI IMMOBILIARI DI UN FABBRICATO POSTO IN COMUNE DI PISA, VIA DI PRATALE N. 28/A, PIU' ESATTAMENTE COSTITUISCE OGGETTO DEL PRESENTE ATTO UN APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO SECONDO (TERZO DA TERRA), AVENTE INGRESSO DAL CIVICO N. 28/A (O SCALA C) E DALLA PORTA A SINISTRA PER CHI GIUNGA SUL RIPIANO SCALE, OLTRE AD ANNESSO UN POSTO MACCHINA ESTERNO AL FABBRICATO. I SUDDETTI BENI SONO RAPPRESENTATI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PISA NEL FOGLIO 20 PARTICELLA 94 SUB. 63, ZONA CENSUARIA 1, CATEGORIA A/2, CLASSE 3, VANI 5,5, RENDITA CATASTALE EURO 927,43. A2) PORZIONE DI FABBRICATO CONDOMINIALE POSTO IN COMUNE DI CUTIGLIANO, LOCALITA' DOGANACCIA DENOMINATO "CONDOMINIO CROCE ARCAN", VIA DEI CACCIATORI, COSTITUENTE UN APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO SECONDO DEL SUDDETTO FABBRICATO, DISTINTO DAL NUMERO INTERNO 25. E' RAPPRESENTATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CUTIGLIANO NEL FOGLIO 20 PARTICELLA 101 SUB. 25, CATEGORIA A/3, CLASSE 9, VANI 3,5, RENDITA CATASTALE EURO 253,06. E' COMPRESO L'APPARTAMENTO DEL PORTIERE RAPPRESENTATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CUTIGLIANO NEL FOGLIO 20 PARTICELLA 101 SUB. 2, CATEGORIA A/3, CLASSE 5, VANI 2,5, RENDITA CATASTALE EURO 94,25. A3) QUOTA DI 1/2 (UN MEZZO) DI UNA UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE CON ANNESSO GARAGE, POSTA IN COMUNE DI LIVORNO VIALE VITTORIO ALFIERI N. 17/19, RAPPRESENTATA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI LIVORNO NEL FOGLIO 21 DALLE PARTICELLE: - 2818 SUBB. 25 E 604, GRAFFATI, CATEGORIA D/8, RENDITA CATASTALE EURO 12.911,42; - 2818, SUBB. 24 E 605, GRAFFATI, CATEGORIA C/6, CLASSE 5, MQ. 26, RENDITA CATASTALE EURO 76,54. TUTTO CIO' PREMESSO I COMPARENTI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, HANNO DICHIARATO DI NON AVERE FIGLI MINORI E HANNO CONVENUTO CONCORDEMENTE DI RISOLVERE IL FONDO PATRIMONIALE DI CUI ALL'ATTO AI ROGITI DEL NOTAIO GAMBINI IN DATA 17 GENNAIO 2012, CITATO IN PREMessa, CHE QUINDI DEVE CONSIDERARSI PRIVO DI EFFETTI.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 25, PIANO 2**

---

L'area edificata ricade nell'UTOE n.6 di Doganaccia in zona di saturazione edilizia B1 ed è disciplinata dagli articoli nn.44-45 delle disposizioni normative del POC.

Detti articoli vietano nuove costruzioni e precisano che sono consentiti, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, addizione volumetrica degli edifici esistenti fino al 40% della superficie utile lorda esistente.

Per l'appartamento in oggetto sono di fatto effettuabili solo limitati interventi finalizzati a modifiche interne nel rispetto dei parametri igienico-sanitari.

### **BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 2, PIANO T**

---

L'area edificata ricade nell'UTOE n.6 di Doganaccia in zona di saturazione edilizia B1 ed è disciplinata dagli articoli nn.44-45 delle disposizioni normative del POC.

Detti articoli vietano nuove costruzioni e precisano che sono consentiti, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, addizione volumetrica degli edifici esistenti fino al 40% della superficie utile lorda esistente.

Per l'appartamento in oggetto sono di fatto effettuabili solo limitati interventi finalizzati a modifiche interne nel rispetto dei parametri igienico-sanitari.

Appartamento dedicato al custode del condominio.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 25, PIANO 2**

---

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

La costruzione del fabbricato risulta autorizzata con:

- Licenza edilizia n.2 del 07/06/1972 (p.e. 2/72);
- Licenza edilizia in variante con pratica edilizia n. 97/1973).
- Licenza edilizia in variante con pratica edilizia n. 6/1975). L'abitabilità risulta rilasciata in data 18/08/1980.

### **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.

**BENE N° 15** - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 2, PIANO T

---

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

La costruzione del fabbricato risulta autorizzata con:

- Licenza edilizia n.2 del 07/06/1972 (p.e. 2/72);
- Licenza edilizia in variante con pratica edilizia n. 97/1973).
- Licenza edilizia in variante con pratica edilizia n. 6/1975). L'abitabilità risulta rilasciata in data 18/08/1980.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 14** - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 25, PIANO 2

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

Amministratore:

Rag. ALDERO PETRUCCI di PETRUCCI TOMMASO & C. s.a.s.

Via Crocevia 4/a

51024 ABETONE CUTIGLIANO (PT)

Cod. Fisc./P.Iva: 01125710473  
Iscrizione Registro Imprese Pistoia: n. 01125710473  
R.E.A. presso C.C.I.A.A. Pistoia: n. 1205829 Professione di amministrazione di condominio esercitata ex. L. 14/1/2013 n. 4 (G.U. n. 22 del 26/1/2013) Tel.: 0573/68023 \*\* Fax: 0573/688536  
e-mail: a.petrucchi@tin.it  
posta elettronica certificata (PEC): rag.petrucchi@legalmail.it  
Amministrazione Condominio  
" CROCE ARCANA "  
Codice Fiscale: 90020730470

**BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 2, PIANO T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Amministratore:  
Rag. ALDERO PETRUCCI di PETRUCCI TOMMASO & C. s.a.s.  
Via Crocevia 4/a  
51024 ABETONE CUTIGLIANO (PT)  
Cod. Fisc./P.Iva: 01125710473  
Iscrizione Registro Imprese Pistoia: n. 01125710473  
R.E.A. presso C.C.I.A.A. Pistoia: n. 1205829 Professione di amministrazione di condominio esercitata ex. L. 14/1/2013 n. 4 (G.U. n. 22 del 26/1/2013) Tel.: 0573/68023 \*\* Fax: 0573/688536  
e-mail: a.petrucchi@tin.it  
posta elettronica certificata (PEC): rag.petrucchi@legalmail.it  
Amministrazione Condominio  
" CROCE ARCANA "  
Codice Fiscale: 90020730470

## LOTTO 9

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via di Pratale n.28/A, piano 2**

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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

Per il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e per il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta già trascritta l'Accettazione di Eredità del padre sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La Dichiarazione di Successione non risulta ancora presentata.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3) nonché ai seguenti comproprietari:
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/12)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

Confini particella n.94, subalterno n.63:

Appartamento - Nord-est, nord-ovest distacchi su resede condominiale, ad est con vano scale e proprietà Arrighini; salvo se altri;

Posto auto - Nord-est e sud-est distacchi su resede condominiale, ad ovest con particella n.228; salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazza	9,70 mq	9,70 mq	0,25	2,17 mq	0,00 m	2
Abitazione	90,00 mq	97,70 mq	1	97,70 mq	2,80 m	2
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,30	4,50 mq	0,00 m	Terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>104,37 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>104,37 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appartamento per civile abitazione posto al secondo piano di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in Pisa, Via di Pratale n. 28/A, con accesso tramite resede e scala condominiale.

L'unità è composta da ingresso, cucina dotata di terrazzo, ripostiglio, soggiorno dotato di terrazzo, disimpegno notte, due camere, bagno e ripostiglio.

Completa l'unità immobiliare un posto auto esterno posto sull'area condominiale esposta a Nord.

L'abitazione ha una superficie complessiva di 97,70 mq, oltre 9,78 mq di terrazzi e posto auto assegnato di 15 mq.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 03/08/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 94, Sub. 63 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 100 mq Rendita € 927,63 Piano 2

La Dichiarazione di Successione del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risulta ancora presentata.

## DATI CATASTALI

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

	20	94	63		A2	3	5,5	100 mq	927,43 €	2	
<b>Catasto terreni (CT)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Porz.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superfici e ha are ca</b>	<b>Reddito dominicale</b>	<b>Reddito agrario</b>	<b>Graffato</b>	
20	94				ente urbano		00 28 40	0 €	0 €		

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale dell'appartamento non è perfettamente conforme allo stato dei luoghi:  
- la cucina risulta spostata nella stanza a nord-ovest e risulta abbattuto un tramezzo per unire l'attuale cucina con il soggiorno.

### **PRECISAZIONI**

---

Bene aggiunto alla originaria perizia a causa della morte del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuta in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **PATTI**

---

Non risultano particolari patti da segnalare.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'appartamento è caratterizzato da uno stato di manutenzione normale.

### **PARTI COMUNI**

---

Parti comuni del complesso immobiliare che per legge e consuetudine sono considerate condominiali ed in particolare il resede, le scale, la centrale termica, come evidenziato nella planimetria catastale. Non è presente l'elaborato planimetrico catastale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nell'atto di provenienza veniva precisato che i beni venduti sono garantiti di piena e legittima proprietà del venditore, liberi da oneri reali, ipotecari e livellari, da trascrizioni pregiudizievoli, imposte arretrate, privilegi e da pesi in genere.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio ha struttura portante in c.a., tamponamenti perimetrali e tramezzi in laterizio, solai in latero-cemento, copertura a tetto.

Pavimenti del soggiorno, della camera e del sottotetto in legno; pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica; porte, finestre (con vetrocamera) con avvolgibili.

Il riscaldamento è centralizzato a metano. L'edificio è dotato di ascensore.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è utilizzato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non risultano stipulati contratti di comodato o di locazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1975 al 16/01/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Gambini	04/07/1975	2165	1018
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Pisa	15/07/1975	3765	6500
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		Pontedera	15/07/1975	1608	186
Dal 16/01/2023 al 30/01/2025	**** Omissis ****	<b>Accettazione Eredità con Beneficio di Inventario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Calderoni Claudio	16/01/2023	15352	8783
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	20/01/2023	1275	915
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pisa	20/01/2023	545	
Dal 30/01/2025 al 27/11/2025	**** Omissis ****	<b>Accettazione di eredità con beneficio di inventario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Rosselli Roberto	30/01/2025	56134	28975
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pisa	24/02/2025	3428	2423
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/11/2025 al 11/12/2025	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			**** Omissis ****		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Pisa	27/11/2025	24138	17079
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UR Pisa	14/11/2025	479013	88888

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Nella Accettazione di Eredità del 16/1/2023, nella Sezione D si legge:

IL DE CUIUS AVEVA REGOLATO LA PROPRIA SUCCESSIONE IN FORZA DI TESTAMENTO OLOGRAFO PUBBLICATO CON VERBALE PER NOTAR CALDERONI IN DATA 14 GENNAIO 2022, REP. N. 14816, REGISTRATO A PISA IL 18 GENNAIO 2022 AL N. 417/1T, ISTITUENDO PROPRI EREDI UNIVERSALI ESSI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, NIPOTI EX FILIIS DEL TESTATORE.

Nella Accettazione di Eredità del 30/1/2025, nella Sezione D si legge:

SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE AI SENSI DELL'ART. 2660 C.C. CON L'ATTO PRODOTTO SI PREMETTE CHE: A) IN DATA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E' DECEDUTO IN PISA, CON ULTIMO DOMICILIO IN SAN GIULIANO TERME (PI), IL SIGNOR \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, CHE ERA NATO A \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* IL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CODICE FISCALE \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* (DI SEGUITO ANCHE IL "DE CUIUS"); B) IL DE CUIUS ALLA DATA DELLA MORTE ERA VEDOVO ED AVEVA DUE FIGLI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*; C) IL PREDETTO AVEVA REGOLATO LA PROPRIA SUCCESSIONE IN FORZA DI TESTAMENTO OLOGRAFO PUBBLICATO CON VERBALE AI ROGITI NOTAIO CALDERONI IN DATA 14 GENNAIO 2022, REP. N. 14816, REGISTRATO A PISA IL 18 GENNAIO 2022 AL N. 417/1T, ISTITUENDO PROPRI EREDI UNIVERSALI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E PRECISAMENTE I PRIMI DUE PER UN QUARTO (1/4) CIASCUNO E L'ULTIMA PER LA RESIDUA QUOTA DI 1/2 (DI SEGUITO IL "TESTAMENTO"); D) IL TESTAMENTO NON CITA IN ALCUN MODO I SIG.RI MARCO E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*; E) GLI EREDI TESTAMENTARI HANNO ACCETTATO L'EREDITA' DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* COL BENEFICIO D'INVENTARIO AI SENSI DELL'ART. 484 DEL CODICE CIVILE, CON ATTO AI ROGITI NOTAIO CALDERONI DI PISA REP. 15352; RACCOLTA N. 8783 (ACCETTAZIONE CON BENEFICIO D'INVENTARIO) DEL 16.1.23 REGISTRATO A PISA IL 20.1.2023 AL N 545/1T; F) A SEGUITO DELL'ACCETTAZIONE BENEFICIATA GLI EREDI TESTAMENTARI HANNO REDATTO L'INVENTARIO COME DA VERBALE D'INVENTARIO, ANCORA RACCOLTO DAL NOTAIO CALDERONI, REP. 15404 DEL 14 FEBBRAIO 2023 (DI SEGUITO ANCHE L'"INVENTARIO"); G) IL PATRIMONIO RELITTO E' DUNQUE RAPPRESENTATO DAI BENI INDICATI NELL'INVENTARIO, SALVO SE ALTRI NON CONOSCIUTI ALLE PARTI DEL PRESENTE ACCORDO (DI SEGUITO L'INSIEME DI TALI BENI IL "PATRIMONIO RELITTO"); H) CON SENTENZA N. 14/2018 DEL 01/03/2018, IL TRIBUNALE DI PISA SEZIONE FALLIMENTARE HA DICHIARATO IL FALLIMENTO DELLA "\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*" CON SEDE IN SAN GIULIANO TERME, VIA GIOVANNI BERCHET N.3, CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE N. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (LA "SOCIETA' FALLITA") NOMINANDO CURATORE IL DOTT. MARCO BOLDRINI NATO A SANTA CROCE SULL'ARNO IL GIORNO \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CODICE FISCALE \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*; I) PER EFFETTO DEL FALLIMENTO, DELLA \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E C EX ART 147 L.F., E' STATO DICHIARATO ANCHE IL FALLIMENTO DEI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI DELLA STESSA E TRA ESSI, DUNQUE, ANCHE DEI SIGNORI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, IN RELAZIONE AI QUALI, COME PER LEGGE IL MEDESIMO DOTT. BOLDRINI HA ASSUNTO LA VESTE DI CURATORE; J) IN DATA 07.03.2023 LA CURATELA HA INVIATO MISSIVA CON LA QUALE, PREANNUNCIAVA L'IMPUGNAZIONE DEL TESTAMENTO IN QUANTO LESIVO DEI DIRITTI DI LEGITTIMA DEI SIG.RI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*; K) IN SINTESI LA CURATELA RAPPRESENTAVA CHE LE DISPOSIZIONI DEL TESTAMENTO DOVEVANO RITENERSI LESIVE IN QUANTO GLI EREDI LEGITTIMARI ERANO STATI DEL TUTTO PRETERMESSI DALL'EREDITA', CON CONSEGUENTE LESIONE DEGLI INTERESSI DELLA MASSA DEI CREDITORI, E DUNQUE RICHIEDEVA LA REINTEGRA DELLA QUOTA DEGLI STESSI; L) IN DATA 01.02.2024 LA CURATELA, PER IL TRAMITE DELL'AVV. RAFFAELLA RINALDI DEL FORO DI PISA, INTRODUCEVA PERTANTO DOMANDA DI MEDIAZIONE INNANZI ALL'ORGANISMO DI CONCILIAZIONE DI PISA - O.C. PISA, PROTOCOLLATA CON IL N. 38/2024, ALLA QUALE GLI EREDI TESTAMENTARI ADERIVANO; M) VENIVANO COSI' SVOLTI DUE INCONTRI INNANZI AL MEDIATORE NOMINATO DOTT.SSA LISA DI SACCO E LE PARTI DOPO AMPIA NEGOZIAZIONE ADDIVENIVANO AD UNA CONCILIAZIONE DELLA CONTROVERSIA INSORGENDA AI TERMINI E ALLE CONDIZIONI DI CUI IN

SEGUITO TUTTO CIO' PREMesso, AL FINE DI PREVENIRE UN CONTENZIOSO CON LA CURATELA E/O GLI EREDI LEGITTIMI, I SIG.RI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* QUALI EREDI TESTAMENTARI, RICONOSCONO E ACCETTANO CHE LE DISPOSIZIONI DEL TESTAMENTO OLOGRAFO DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* HANNO LESO LA QUOTA DI LEGITTIMA SPETTANTE AI FIGLI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* I QUALI SONO STATI DEL TUTTO PRETERMESSI DALLE DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE  
DEL DE CUIUS. DI CONSEGUENZA, CIASCUN EREDE TESTAMENTARIO DICHIARA DI REINTEGRARE LA QUOTA RISERVATA DALLA LEGGE A CIASCUNO DEI LEGITTIMARI E PERTANTO PER EFFETTO DELL'ATTO  
PRODOTTO SI RICONOSCE E SI DICHIARA IN VIA DEFINITIVA CHE: A. IL SIG. \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E' TITOLARE DI UNA QUOTA PARI AD UN TERZO DEL PATRIMONIO EREDITARIO; B. IL SIG. \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E' TITOLARE DI UNA QUOTA PARI AD UN TERZO DEL PATRIMONIO EREDITARIO; C. LA SIG.RA \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E' TITOLARE DI UNA QUOTA PARI A 2/12 DEL PATRIMONIO EREDITARIO; D. IL SIG. \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E' TITOLARE DI UNA QUOTA PARI A 1/12 DEL PATRIMONIO EREDITARIO; E. LA SIG.RA \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E' TITOLARE DI UNA QUOTA PARI A 1/12 DEL PATRIMONIO EREDITARIO. I SIGNORI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, REINTEGRATI NELLA QUOTA DI LEGITTIMA E DIVENUTI EREDI DICHIARANO  
TRAMITE IL CURATORE DI ACCETTARE L'EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO AVVALENDOSI DELL'INVENTARIO GIA' REDATTO DAGLI EREDI TESTAMENTARI. SI PRECISA CHE GLI IMMOBILI CADUTI IN SUCCESSIONE, INDICATI AL QUADRO B), HANNO AD OGGETTO LA QUOTA DELL'INTERO IN PIENA PROPRIETA' QUANTO ALL'UNITA' NEGOZIALE 1 E LA QUOTA DI 1/35 QUANTO ALL'UNITA' NEGOZIALE 2.  
Nella Nota di Trascrizione della Dichiarazione di Successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nel quadro D si trova scritto:  
- DEVOLUZIONE PER TESTAMENTO: PUBBLICO UFFICIALE NOTAIO CLAUDIO CALDERONI PUBBLICATO IL 14/01/2022, REGISTRATO IL 18/01/2022, SERIE 1T, NUMERO 0 00417 UFFICIO DPPI UT PISA  
\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* - EREDE - FIGLIO/A \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* - EREDE - FIGLIO/A \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* - EREDE - NIPOTE IN LINEA RETTA \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* - EREDE - NIPOTE IN LINEA RETTA \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* - EREDE - NIPOTE IN LINEA RETTA.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 20/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 04/10/2016  
Reg. gen. 16811 - Reg. part. 2984  
Quota: 1/1  
Importo: € 270.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 177.156,06

Rogante: Tribunale di Pisa  
Data: 19/05/2016  
N° repertorio: 1649

### **Trascrizioni**

- **costituzione fondo patrimoniale**

Trascritto a Pisa il 25/01/2012

Reg. gen. 1416 - Reg. part. 1012

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto relativo a questa trascrizione era finalizzato alla costituzione di un fondo patrimoniale ex art.167 c.c. per far fronte ai bisogni della famiglia. Gli effetti della suddetta trascrizione sono stati integralmente annullati con l'annotazione trascritta a Pisa in data 28/09/2012 reg. part. n.1821

- **Sentenza Fallimento**

Trascritto a Pisa il 20/01/2026

Reg. gen. 906 - Reg. part. 679

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Annotazioni a trascrizioni**

- **Annotazione a Trascrizione** Trascritto a

Pisa il 24/09/2012

Reg. gen. 15005 - Reg. part. 1821

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Nel quadro D della nota si trova scritto: **PREMESSO: - CHE CON ATTO AI ROGITI DEL NOTAIO GAMBINI IN DATA 17 GENNAIO 2012 REPERTORIO N. 56770 FASCICOLO N. 28202, REGISTRATO A PISA IL 20 GENNAIO 2012 N. 427 SERIE 1T, TRASCRITTO A PISA IN DATA 25 GENNAIO 2012 N. 1022 PART., TRASCRITTO A PISTOIA IN DATA 25 GENNAIO 2012 N. 623 PART. E TRASCRITTO A LIVORNO IN DATA 25 GENNAIO 2012 N. 837 PART., E ANNOTATO A MARGINE DELL'ATTO DI MATRIMONIO IN DATA 8 FEBBRAIO 2012, I CONIUGI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, CHE AVEVANO CONTRATTO MATRIMONIO IN COMUNE DI BIENTINA IN DATA 8 MAGGIO 1955 (ANNO N. 10 PARTE 2 SERIE A), HANNO COSTITUITO IN FONDO PATRIMONIALE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 167 COD. CIV., DESTINATO A FAR FRONTE AI BISOGNI DELLA FAMIGLIA, I SEGUENTI BENI DI PROPRIETA' \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*: A1) PORZIONI IMMOBILIARI DI UN FABBRICATO POSTO IN COMUNE DI PISA, VIA DI PRATALE N. 28/A, PIU' ESATTAMENTE COSTITUISCE OGGETTO DEL PRESENTE ATTO UN APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO SECONDO (TERZO DA TERRA), AVENTE INGRESSO DAL CIVICO N. 28/A (O SCALA C) E DALLA PORTA A SINISTRA PER CHI GIUNGA SUL RIPIANO SCALE, OLTRE AD ANNESSO UN POSTO MACCHINA ESTERNO AL FABBRICATO. I SUDDETTI BENI SONO RAPPRESENTATI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PISA NEL FOGLIO 20 PARTICELLA 94 SUB. 63, ZONA CENSUARIA 1, CATEGORIA A/2, CLASSE 3, VANI 5,5, RENDITA CATASTALE EURO 927,43. A2) PORZIONE DI FABBRICATO CONDOMINIALE POSTO IN COMUNE DI CUTIGLIANO, LOCALITA' DOGANACCIA DENOMINATO "CONDOMINIO CROCE ARCANA", VIA DEI CACCIATORI, COSTITUENTE UN APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE POSTO AL PIANO**

SECONDO DEL SUDDETTO FABBRICATO, DISTINTO DAL NUMERO INTERNO 25. E' RAPPRESENTATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CUTIGLIANO NEL FOGLIO 20 PARTICELLA 101 SUB. 25, CATEGORIA A/3, CLASSE 9, VANI 3,5, RENDITA CATASTALE EURO 253,06. E' COMPRESO L'APPARTAMENTO DEL PORTIERE RAPPRESENTATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CUTIGLIANO NEL FOGLIO 20 PARTICELLA 101 SUB. 2, CATEGORIA A/3, CLASSE 5, VANI 2,5, RENDITA CATASTALE EURO 94,25. A3) QUOTA DI 1/2 (UN MEZZO) DI UNA UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE CON ANNESSO GARAGE, POSTA IN COMUNE DI LIVORNO VIALE VITTORIO ALFIERI N. 17/19, RAPPRESENTATA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI LIVORNO NEL FOGLIO 21 DALLE PARTICELLE: - 2818 SUBB. 25 E 604, GRAFFATI, CATEGORIA D/8, RENDITA CATASTALE EURO 12.911,42; - 2818, SUBB. 24 E 605, GRAFFATI, CATEGORIA C/6, CLASSE 5, MQ. 26, RENDITA CATASTALE EURO 76,54. TUTTO CIO' PREMESSO I COMPARENTI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, HANNO DICHIARATO DI NON AVERE FIGLI MINORI E HANNO CONVENUTO CONCORDEMENTE DI RISOLVERE IL FONDO PATRIMONIALE DI CUI ALLATTO AI ROGITI DEL NOTAIO GAMBINI IN DATA 17 GENNAIO 2012, CITATO IN PREMESSA, CHE QUINDI DEVE CONSIDERARSI PRIVO DI EFFETTI.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'appartamento risulta urbanisticamente legittimo

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

La struttura in esame è stata edificata in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 165 del 19.5.1971;
- Concessione edilizia in variante n. 265 del 4.7.1973;
- Concessione edilizia in variante n. 197 del 12.5.1975;
- Dichiarazione di abitabilità del 7.6.1975 con Autorizzazione n.49/75. L'abitazione nel complesso risulta sostanzialmente conforme ai grafici allegati ai titoli abilitativi di cui sopra con la seguente eccezione: la cucina risulta spostata nella stanza a nord-ovest e risulta abbattuto un tramezzo per unire l'attuale cucina con il soggiorno.

La cucina risulta spostata nella stanza a nord-ovest e risulta abbattuto un tramezzo per unire l'attuale cucina con il soggiorno.

La sanatoria non comporta particolari problemi perché si tratta di sole opere interne e non strutturali. Il costi sono valutabili complessivamente in €7.000/10.000. Di tali oneri verrà tenuto conto nella valutazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

CONSANIeMARIOTTI ss di CONSANI Maurizio e MARIOTTI Isabella.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

### LOTTO 1

---

• **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Berchet n.3

Complesso immobiliare ubicato nel Comune di San Giuliano Terme, frazione Ghezzano (località La Fontina-Praticelli), costituito da vari corpi di fabbrica aventi accesso in parte dalla Via Berchet n.3 ed in parte dalla Via Cavalcanti snc. I fabbricati che compongono il complesso immobiliare in oggetto sono i seguenti: 1) mapp.315 sub 12 Edificio monopiano che presenta un ampio locale adibito ad uso esposizione, servizi igienici, ripostiglio, locale termo e due vani ad uso deposito ed archivio, oltre a tettoie nella zona Est tamponate abusivamente e ad un'altra capanna abusiva posta in prossimità del confine Ovest. E' corredato da un manufatto monopiano, posto a breve distanza dal fronte Est, in cui vi sono due locali accessori, WC e due verande. 2) mapp.315 sub 10 Detta unità immobiliare è composta dai seguenti corpi di fabbrica: \*Cf1-Edificio in prevalenza monopiano ed in parte su due piani, denominato nell'elaborato planimetrico catastale del 2018 corpo di fabbrica n.1, a cui si accede dalla Via Berchet n3; è adibito alla vendita ed è dotato di molteplici accessori: servizi igienici, uffici, archivi, magazzini, laboratori e ripostigli. In dettaglio, al piano terra presenta: -nella zona Ovest: ingresso, sala esposizione con due ripostigli e scala per l'accesso al primo piano, due archivi, sala di attesa, tre uffici, disimpegno, WC, ripostiglio e locale tecnico oltre ad un'altra scala di accesso al primo piano; -nella zona centrale: ampio locale market; -nella zona est: altro ingresso, deposito, laboratorio, magazzino, spogliatoio, disimpegno, quattro WC, centrale termica e scala interna di accesso al ripostiglio del 1° piano. Nella zona Ovest del primo piano, a cui si accede sia dalle due scale interne già citate che da una scala esterna sul fronte Ovest, vi sono: disimpegno, magazzino, cinque uffici e WC. - \*Cf2 Porzione prevalente del capannone monopiano ad uso artigianale commerciale all'ingrosso, denominato nell'elaborato planimetrico catastale del 2018 corpo di fabbrica n.2, a cui si accede dalla Via Cavalcanti tramite l'adiacente resede antistante. Al suo interno vi sono due manufatti con strutture in legno aventi vani ad uso ufficio, ripostiglio e servizi igienici posti in fregio al lato Sud e nella zona dello spigolo S-O. \*Cf3 Fabbricato monopiano, denominato nell'elaborato planimetrico catastale del 2018 corpo di fabbrica n.3, a cui si accede dalla Via Cavalcanti; è ubicato nella zona interposta tra i corpi di fabbrica 4 e 5 (cf4-cf5); è composto da due vani ad uso ufficio, ampia zona espositiva e WC. Detto manufatto deve essere demolito in quanto abusivo e non sanabile. \*Cf4 Manufatto, denominato nell'elaborato planimetrico catastale del 2018 corpo di fabbrica n.4, a cui si accede dalla Via Cavalcanti; è costituito da 7 tettoie affiancate, aventi altezza di 5,30 metri, che delimitano un'area di 545 mq. Dette tettoie, che peraltro sono in posizioni differenti da quelle autorizzate e presentano parziali coperture delle aree interposte tra le stesse, devono essere rimosse in quanto non sanabili. \*Cf5 Manufatto monopiano, denominato corpo di fabbrica n.5 nell'elaborato planimetrico catastale del 2018, a cui si accede dalla Via Cavalcanti; occupa parte dell'area di un edificio che avrebbe dovuto essere integralmente demolito prima della costruzione del capannone censito dai sub 10-14-13 del mapp.315 Detto manufatto deve essere rimosso in quanto non sanabile. 3)mapp.315 sub 13 Porzione terminale Est

del capannone monopiano ad uso artigianale commerciale all'ingrosso a cui si accede dalla Via Cavalcanti tramite l'adiacente resede antistante. All'interno del capannone, in fregio ai lati Est e Sud c'è un soppalco la cui scala interna di accesso è posta all'estremità N-E. Sono annessi il resede posto in fregio ai lati Nord, Est e Sud e la cabina Enel monopiano, composta da 2 vani, ubicata sul lato Est del predetto resede.

4)mapp.315 sub 14 Porzione intermedia del capannone monopiano ad uso artigianale commerciale all'ingrosso a cui si accede dalla Via Cavalcanti tramite l'adiacente resede antistante. Al suo interno, in fregio al lato Sud, c'è un corpo di fabbrica con strutture in legno aventi vani ad uso ufficio, ripostiglio e servizi igienici. E' corredato da resede posto sui lati Nord e Sud.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 90, Part. 315, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 315, Sub. 10, Categoria D8 - Fg. 90, Part. 315, Sub. 12, Categoria D8 - Fg. 90, Part. 315, Sub. 13, Categoria C2 - Fg. 90, Part. 315, Sub. 14, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (20/24)

Valore di stima del bene: € 2.266.576,03

Le differenti tipologie e vetustà impongono la determinazione di differenti valori di stima per i fabbricati censiti dal subalterni 10-12-13-14 del mapp.315.

Superfici convenzionali determinate in precedenza:

\*mapp.315 sub 12

-Sconv= 579,80+69,09+31,95 = 680,84 mq V

= 680,84 mq x 800,00 €/mq = € 544.672=

riduzione per sanatoria e rimozione manufatti abusivi € 24.672=

V = € 520.000= (Euro cinquecentoventimila)

\*mapp.315 sub 10 - cf1

-Sconv= 1.257,60+200,90+225,89+241,26+116,48+151,92= 2.194,05 mq

Vcf1 = 2.194,05 mq x 600,00 €/mq = € 1.316.430=

riduzione per rimozione abusi, sanatorie € 116.430= Vcf1

= € 1.200.000= (Euro unmilione duecentomila)

\*mapp.315 sub 10 - cf2, mapp.315 sub 13 e sub 14

-Sconv= 1.858,58+295,66+503,62 = 2.657,86 mq V

= 2.657,86 mq x 450,00 €/mq = € 1.196.037=

riduzione per ripristini coperture danneggiate, rimozione abusi, sanatorie, fine lavori, agibilità € 196.037=

V = € 1.000.000= (Euro un milione)

\*Valore complessivo bene n.1 (piena ed intera proprietà)

V = € 2.720.000= (Euro duemilionesettecentoventimila)

\*\*\*Valore quota 1/2

V (1/2) = € 1.360.000= (Euro un milione trecentosessantamila)

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Va G. Berchet, 3, piano T-1  
 Appartamento di civile abitazione ubicato all'estremità S-O del primo piano del primo corpo di fabbrica (cf 1 del mapp.315 sub 10) del complesso immobiliare costituente il bene n.1 già descritto in precedenza al p.to 2. Il quartiere, a cui si accede dal nc.3 della Via Berchet percorrendo il resede condominiale ed utilizzando la scala sul lato S-O, è composto da: terrazzo, ripostiglio, ingresso, cucina, soggiorno, studio, due camere, bagno, due ripostigli, un locale armadi e due terrazzi di cui uno interno.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 315, Sub. 11, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (20/24)  
 Valore di stima del bene: € 158.328,37 V=  
 184,76 mq x 1.050= € 193.998  
 riduzione per sanatoria e rimozioni corpi abusivi € 3.998

Vstima = € 190.000=

V(1/2) = € 95.000= (Euro novantacinquemila)
- **Bene N° 3** - Unità collabente ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Cavalcanti snc, piano T  
 Trattasi di vari manufatti in legno e/o in acciaio + legno ubicati in prossimità del confine N-E del lotto. Sono privi di qualsiasi autorizzazione comunale, sono stati realizzati in più riprese ed in parte smontati e rimontati in posizioni diverse del resede comune (mapp.315 sub 15). Devono essere rimossi in quanto non sanabili.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 315, Sub. 8, Categoria F2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (20/24)  
 Per i beni in oggetto, non sanabili e da rimuovere integralmente, nella stima del bene n.1 sono messe in conto le spese di rimozione.
- **Bene N° 4** - Ente comune ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet - Via Cavalcanti  
 Resede comune ai sub 8-10-11-12-13-14 del mapp.315 del F.90; è censito come bcnc ed in parte è adibito a viabilità interna e parcheggi ed in parte occupato da manufatti abusivi, già citati in precedenza, che devono essere rimossi in quanto non sanabili.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 315, Sub. 15, Categoria E  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (20/24)  
 Valore di stima del bene: € 99.996,00

V4= 336 mq x 400 = € 134.400

Riduzione per rimozione manufatti abusivi e risanamenti € 14.400

V4 = € 120.000=

V4 (quota 1/2) = € 60.000= (Euro sessantamila)
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet, piano T  
 Area urbana di 13 mq ubicata in fregio al confine S-O del resede comune costituente il bene n.4. E' posta in corrispondenza del manufatto monopiano in cui vi sono i vani accessori dell'edificio censito dal mapp.315 sub 12.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 555, Sub. 10, Categoria F1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (20/24)

Il valore dell'area è conglobato in quello del bene n.1

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Cavalcanti  
Piena proprietà di un appezzamento di terreno, a giacitura pianeggiante, avente accesso diretto dalla Via Cavalcanti. Su detto terreno insistono vari manufatti in legno, del tutto abusivi e non sanabili, adibiti a magazzini e stalle ed utilizzati per l'allevamento di cavalli e per attività connesse.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 1081, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 90, Part. 1081, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 90, Part. 1081, Sub. 3, Categoria E al catasto Terreni - Fg. 90, Part. 1081, Qualità ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 100.000,00

Stima monoparametrica

-prezzo unitario che tiene conto delle problematiche urbanistiche già esposte in precedenza e della interconnessione tra questo terreno ed i beni indicati nei precedenti punti 1-2-3-4-5: ==> 30 €/mq

$$V6 = 3.942 \text{ mq} \times 30 \text{ €/mq} = € 118.260=$$

Riduzioni per rimozione manufatti abusivi censiti dai mapp.1081 sub 1 e sub 2 e per bonifica area: € 18.260=

$$V6 = € 100.000 = (\text{Euro centomila})$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare San Giuliano Terme (PI) - Via Berchet n.3	5532,75 mq	491,62 €/mq	€ 2.720.000,04	83,33%	€ 2.266.576,03
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento San Giuliano Terme (PI) - Va G. Berchet, 3, piano T-1	184,76 mq	1.028,37 €/mq	€ 190.001,64	83,33%	€ 158.328,37
<b>Bene N° 3</b> - Unità collabente San Giuliano Terme (PI) - Via Cavalcanti snc, piano T	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	83,33%	€ 0,00
<b>Bene N° 4</b> - Ente comune San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet - Via Cavalcanti	336,00 mq	357,14 €/mq	€ 120.000,00	83,33%	€ 99.996,00
<b>Bene N° 5</b> - Area urbana San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet, piano T	0,65 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	83,33%	€ 0,00
<b>Bene N° 6</b> - Terreno San Giuliano Terme (PI) - via Cavalcanti	3942,00 mq	25,37 €/mq	€ 100.000,26	100,00%	€ 100.000,00

Valore di stima:	€ 2.624.900,40
------------------	----------------

Valore di stima: € 2.624.900,40

**Valore finale di stima: € 2.380.000,00**

Il valore di mercato dei beni in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo:

-come parametro fisico di riferimento la superficie commerciale convenzionale,  
-come prezzi unitari quelli ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dalle banche dati e dai borsini richiamati nel seguito e tenendo in debito conto sia le caratteristiche delle varie unità immobiliari (ubicazione, tipologia dei fabbricati, finiture, accessori, vetustà, stato di manutenzione, normativa urbanistica, etc.), sia le attuali reali condizioni del locale mercato immobiliare.

\*Fonti assunte come riferimento di base per le quotazioni immobiliari: a)

Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare - 2° semestre 2018,

b) borsino FIMAA 2019,

c) Borsinoimmobiliare.it - febbraio 2019,

d) elementi acquisiti presso tecnici ed agenzie immobiliari locali.

Valore di stima della quota in vendita

-Le spese relative alle sanatorie ed alle rimozioni sono state messe in conto in precedenza.

-Per tener conto della minore commerciabilità di una quota indivisa di una parte dei beni costituenti il lotto in oggetto e dell'alienazione in ambito di procedura concorsuale si ritiene necessario ed opportuno operare una riduzione pari a circa 10,22% del valore determinato.

Deprezzamento di circa il 10,22% Valore finale di stima: € 1.450.000=

Quanto sopra riportato sono le considerazioni del c.t.u. ingegner Gaetano D'Elia.

Essendo variate le quote sono conseguentemente variati i valori.

Adesso io adatto i nuovi valori ai vecchi criteri.

Deprezzamento di circa il 10,22% Valore iniziale €2.624.900 Valore finale di stima: €2.380.000 (arrotondato)

## LOTTO 2

• **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Calci (PI) - località Bagnetto

Apprezzamento di terreno di forma pressoché rettangolare a giacitura pianeggiante ubicato nel Comune di Calci in località Bagnetto in fregio alla Via Calcesana.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 130, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 130, Porz.

AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 20, Part. 131, Qualità Oliveto - Fg. 20, Part. 132, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (20/24)

Valore di stima del bene: € 108.538,66

Il valore di stima attribuito alla quota di proprietà del 50% dei terreni si arrotonda a € 65.000= senza operare alcuna riduzione in quanto, pur trattandosi di quota di 1/2, per detti terreni sussiste una potenzialità edificatoria futura condizionata da molteplici adempimenti richiedenti tempi tecnici attualmente non valutabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Calci (PI) - località Bagnetto	34920,00 mq	3,73 €/mq	€ 130.251,60	83,33%	€ 108.538,66
				Valore di stima:	€ 108.538,66

Valore di stima: € 108.538,66

**Valore finale di stima: € 108.000,00**

### LOTTO 3

• **Bene N° 8 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Pisa (PI) - Via Parini n.7**

\*Appartamento + garage: ==> Quota di piena proprietà pari a 1/2 di un appartamento e di un garage ubicati in Pisa in Via Parini n.7. L'appartamento per civile abitazione è posto al quinto e ultimo piano di un fabbricato condominiale sito in Pisa, Via Parini n. 7, con accesso tramite resede e scala condominiale. E' composto da: ingresso, cucina con balcone, soggiorno con balcone, disimpegno, tre camere e doppi servizi. Il garage, posto al piano terra, ha accesso sul lato Ovest del fabbricato condominiale; è il terzo di detto lato procedendo da Nord verso Sud.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 733, Sub. 33, Categoria A2 - Fg. 20, Part. 733, Sub. 10, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 100.000,00

Valore complessivo :  $V = 127,16 \text{ mq} \times € 1975 = € 251.141=$

Valore della quota in vendita :  $V = 50\% \times € 244.783,00 = € 125.571=$

Valore di stima della quota in vendita

-si ritiene necessario ed opportuno operare una riduzione del 20% per tener conto della minore commerciabilità di una quota indivisa del bene in oggetto in ambito di procedura concorsuale e delle spese di rimozione dell'infisso abusivo del balcone della cucina).

Valore di stima della quota in vendita :  $V = € 125.571 \times 80\% = € 100.456=$

valore arrotondato  $V = € 100.000=$  (Euro centomila)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Multiplo - Immobiliare Pisa (PI) - Via Parini n.7	127,16 mq	1.572,83 €/mq	€ 200.001,06	50,00%	€ 100.000,00
				Valore di stima:	€ 100.000,00

Valore di stima: € 100.000,53

**Valore finale di stima: € 100.000,00**

## LOTTO 4

• **Bene N° 9** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Calci (PI) - via Calcesana n.37

\*Appartamento + garage: ==> Villetta costituente porzione di un fabbricato pentafamiliare ubicato in Calci, Via Calcesana. Detta unità immobiliare, ad uso civile abitazione, ha accesso dal n.37 della Via Calcesana, occupa l'ala S-E del fabbricato e presenta due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato ed al piano sottotetto. Al piano interrato c'è un garage con antistante tettoia e scala interna che consente l'accesso al piano terra del quartiere; al piano terra vi sono: soggiorno e pranzo-cucinotto con adiacente tettoia, WC, locale di sgombero con balcone, scala di accesso al piano primo in cui vi sono: disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio e due balconi, oltre scala di accesso al piano sottotetto in cui c'è piano un ampio vano con balcone. All'appartamento è annesso in proprietà esclusiva il resede posto in fregio ai lati Est e Sud.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 475, Sub. 5, Categoria A2, Graffato 14 - Fg. 22, Part. 475, Sub. 10, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 247.000,00

$$V=180,19 \text{ mq} \times 1.830 \text{ €/mq} = € 329.748$$

Si ritiene necessario ed opportuno operare le seguenti riduzioni:

-10% per tener conto del mancato controllo rituale degli immobili in quanto non è stato consentito l'accesso e delle spese di rimozione delle opere abusive rilevate con un controllo effettuata dalla viabilità di accesso a da un terreno contiguo di proprietà di terzi;

-15% per tener conto della alienazione in ambito di procedura concorsuale.

$$V= € 329.748 \times 0,75 = € 247.311 \text{ che si arrotonda a } € 247.000=$$

Per questo lotto viene altresì indicato il valore del multiplo immobiliare gravato da diritto di abitazione temporaneo (anni 9 decorrenti dalla data di omologa della sentenza di separazione - 11/07/2017 per RGC 5425/2016) sino al 11/07/2026 e quindi con durata residua di circa 7 anni a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

$$\text{-Tasso interesse } 0,8\% \text{ valore diritto di abitazione } V= 5,425\% \times € 247.000= € 13.400$$

$$\text{Valore attuale proprietà gravata da diritto di abitazione temporaneo (7 anni) } = € 233.600 \text{ che si arrotonda a } € 234.000=$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 9 - Multiplo - Immobiliare Calci (PI) - via Calcesana n.37	180,19 mq	1.370,78 €/mq	€ 247.000,00	100,00%	€ 247.000,00
Valore di stima:					€ 247.000,00

Valore di stima: € 247.000,00

**Valore finale di stima: € 247.000,00**

Valore piena proprietà = € 247.000=

Per questo lotto viene altresì indicato il valore del multiplo immobiliare gravato da diritto di abitazione temporaneo (anni 9 decorrenti dalla data di omologa della sentenza di separazione - 11/07/2017 per RGC 5425/2016) sino al 11/07/2026 e quindi con durata residua di circa 7 anni a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. valore diritto di abitazione  $V = 5,425\% \times € 247.000 = € 13.400$

Valore attuale proprietà gravata da diritto di abitazione temporaneo (7 anni) = € 234.000=

## LOTTO 5

- **Bene N° 10 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Calci (PI) - via Le Pescine nn.16-18**

\*Appartamento + garage ==> Villetta costituente porzione di un fabbricato trifamiliare ubicato in Calci, Via delle Pescine nn.16-18. Detta unità immobiliare, ad uso civile abitazione, ha accesso pedonale dal n.16 della Via delle Pescine e carrabile dal nc.18; occupa l'ala N-O del fabbricato e presenta tre piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato. Al piano seminterrato c'è un garage alla cui estremità Est c'è la scala che consente l'accesso al piano terra del quartiere in cui vi sono: cucina, soggiorno, WC ed antiWC, scala di accesso al piano primo in cui vi sono: disimpegno, tre camere, di cui una con terrazzo, bagno e scala interna per l'accesso al secondo piano in cui c'è una camera con terrazzo. All'appartamento è annesso in proprietà esclusiva il resede posto in fregio ai lati Nord ed Ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 300, Sub. 1, Categoria A2, Graffato 9 - Fg. 13, Part. 300, Sub. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 255.000,00

$V = 185,71 \text{ mq} \times 1.830 \text{ €/mq} = € 339.849$

Si ritiene necessario ed opportuno operare le seguenti riduzioni:

-10% delle spese delle sanatorie e delle rimozioni delle opere abusive non sanabili; -15% per tener conto della alienazione in ambito di procedura concorsuale.

- $V_{stima} = € 339.849 \times 0,75 = € 254.887$  che si arrotonda a  $V = € 255.000=$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Multiplo - Immobiliare Calci (PI) - via Le Pescine nn.16-18	185,71 mq	1.373,11 €/mq	€ 255.000,00	100,00%	€ 255.000,00
				Valore di stima:	€ 255.000,00

Valore di stima: € 255.000,00

**Valore finale di stima: € 255.000,00**

## LOTTO 6

- **Bene N° 11 - Multiplo - Immobiliare** ubicato a Calci (PI) - via Le Pescine nn.10-12

\*Appartamento + garage : ==> Villetta costituente porzione di un fabbricato trifamiliare ubicato in Calci, Via delle Pescine. Detta unità immobiliare, ad uso civile abitazione, ha accesso pedonale dal n.12 della Via delle Pescine e carrabile dal nc.10; occupa l'ala N-E del fabbricato e presenta tre piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato. Al piano seminterrato c'è un garage a cui si accede dalla rampa avente l'ingresso carrabile al nc.10. Questo garage presenta sul lato Ovest la scala che consente l'accesso al piano terra del quartiere in cui vi sono: cucina, soggiorno, WC ed anti-WC, scala di accesso al piano primo in cui vi sono: disimpegno, tre camere, di cui una con terrazzo, bagno e scala interna per l'accesso al secondo piano in cui c'è una camera con terrazzo. All'appartamento è annesso in proprietà esclusiva il resede posto in fregio ai lati Nord ed Est. Nella zona Nord del resede esclusivo vi sono un manufatto in legno ad uso ricovero attrezzi da giardino ed una tettoia fotovoltaica non ancora accampionati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 300, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 8 - Fg. 13, Part. 300, Sub. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 250.000,00

$$V = 204,28 \text{ mq} \times 1.830 \text{ €/mq} = € 373.832=$$

Si ritiene necessario ed opportuno operare le seguenti riduzioni:

-8% per lo stato di manutenzione e per le spese e di accampionamento degli accessori (manufatto per ricovero attrezzi e tettoia fotovoltaica);

-10% delle spese delle sanatorie e delle rimozioni delle opere abusive non sanabili; -15% per tener conto della alienazione in ambito di procedura concorsuale.

$$V_{stima} = € 312.548 \times 0,67 = € 250.468 \text{ che si arrotonda a } V = € 250.000=$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Multiplo - Immobiliare Calci (PI) - via Le Pescine nn.10-12	204,28 mq	1.223,82 €/mq	€ 250.000,00	100,00%	€ 250.000,00
				Valore di stima:	€ 250.000,00

Valore di stima: € 250.000,00

**Valore finale di stima: € 250.000,00**

## LOTTO 7

---

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio C, interno 26, piano T

Quota di piena proprietà pari a 1/2 di un appartamento di civile abitazione ubicato nella zona Ovest del piano terra (piano primo rispetto alla pubblica Via) del fabbricato "C" sito nel Comune Abetone Cutigliano, sezione Cutigliano, località Doganaccia, Via dei Cacciatori. Detto fabbricato C, edificato nella zona Sud del lotto, è in parte a due ed in parte a tre piani, costituisce porzione del complesso denominato La Bicocca ed è ubicato in prossimità della stazione della funivia della Doganaccia. L'appartamento, contraddistinto dal numero di interno 3 nei certificati catastali e n.26 nell'atto di acquisto, è ubicato all'estremità Ovest del corpo di fabbrica C (nell'atto provenienza è indicato erroneamente l'estremità Est) e difatti il quartiere in oggetto è posto all'estremità sinistra di chi guardi il fabbricato dalla Via dei Cacciatori. Il quartiere, a cui si accede dalla terrazza comune posta sul lato Nord, è composto da: cucina-pranzo, camera con terrazzo, bagno con antibagno e vano sottotetto a cui si accede da una scala interna in legno.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 20, Part. 89, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fig. 20, Part. 89, Sub. 26, Zc. C, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 22.000,00

$V = 40,80 \text{ mq} \times 1.350 \text{ €/mq} = € 55.080 = V (\text{quota } 1/2) = € 55.080 \times$

$50\% \text{ € } 27.540 = \text{riduzione } 20\% \text{ per alienazione quota } (1/2) + \text{oneri}$

sanatoria edilizia

$V_{\text{stima}} = € 27.540 \times 0,80 = € 22.032 \text{ che si arrotonda a } € 22.000 =$

- **Bene N° 13** - Cantina ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio B, interno 34, piano 2

Quota di piena proprietà pari a 1/36 di un vano ad uso cantina - deposito sci posto nel fabbricato B ubicato nel Comune di Abetone Cutigliano, sezione Cutigliano, frazione Doganaccia, Via dei Cacciatori n.6. Detto fabbricato B, edificato nella zona Nord del lotto, è in parte a due ed in parte a tre piani, costituisce porzione del complesso denominato La Bicocca ed è ubicato in prossimità della stazione della funivia della Doganaccia. Il locale, contraddistinto dal numero di interno 34 nell'atto di acquisto, è ubicato all'estremità S-E dell'edificio B, al secondo piano (3° da terra); ad esso si accede dal resede condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 20, Part. 89, Sub. 34, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/36)

Valore di stima del bene: € 1.000,00  $V =$

$33,69 \text{ nmq} \times 1.200 \text{ €/mq} = € 40.428 \text{ quota}$

$1/36 \implies V = € 40.428/36 = € 1.123 =$

riduzione 10% ==> V= € 1.123 x 0,90 = €

1.010,7 che si arrotonda a € 1.000=

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio C, interno 26, piano T	40,80 mq	1.078,44 €/mq	€ 44.000,35	50,00%	€ 22.000,00
<b>Bene N° 13</b> - Cantina Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio B, interno 34, piano 2	33,69 mq	1.068,60 €/mq	€ 36.001,13	2,78%	€ 1.000,00
Valore di stima:					€ 23.000,00

Valore di stima: € 23.000,00 **Valore**

**finale di stima: € 23.000,00**

ved. lotto 1.

## LOTTO 8

• **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 25, piano 2

Quota di piena proprietà pari a 2/3 di un appartamento di civile abitazione ubicato nella zona NordOvest del piano secondo sito nel Comune Abetone Cutigliano, sezione Cutigliano, località Doganaccia, Via dei Cacciatori. Detto fabbricato costituisce porzione del complesso denominato Condominio Croce Arcana ed è ubicato in prossimità della stazione della funivia della Doganaccia. L'appartamento, contraddistinto dal numero di interno 25 nell'atto di acquisto, è ubicato all'estremità Nord-Ovest del corpo di fabbrica. Il quartiere, a cui si accede da scala interna comune e disimpegno sempre comune, è composto da: ingresso, spazio cucina, camera matrimoniale, camera singola, bagno e soggiorno-pranzo con caminetto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 101, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 101, Sub. 25, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (8/12)

Valore di stima del bene: € 50.000,00

Occorre premettere che si farà una stima sintetica.

In questa fase non si ritiene congruo ricorrere a criteri come il costo di costruzione oppure il valore aggiornato catastale od ancora il reddito capitalizzato nell'ipotesi di affitto.

Questi metodi alla luce del reale mercato degli immobili portano a valori sovente nettamente diversi rispetto ai termini di una possibile vendita.

Nell'analisi della valutazione si terrà in considerazione la località, la posizione nel contesto urbano, l'esposizione, la fruibilità, i criteri di costruzione, di finitura ed ogni quant'altro possa concorrere a caratterizzare il valore finale.

Per il valore a mq. si sono presi a riferimento i dati OMI.

Per le abitazioni viene indicato un intervallo da €1.050/mq. a €1.450/mq..

Per il nostro immobile è stato individuato il valore di €1.400/mq.

Il valore complessivo è stato poi arrotondato ad €50.000

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 2, piano T

Quota di piena proprietà pari a 2/105 di un appartamento di civile abitazione ubicato nella zona Nord del piano terreno sito nel Comune Abetone Cutigliano, sezione Cutigliano, località Doganaccia, Via dei Cacciatori. Detto fabbricato costituisce porzione del complesso denominato Condominio Croce Arcana ed è ubicato in prossimità della stazione della funivia della Doganaccia. L'appartamento, contraddistinto dal numero di interno 2 nell'atto di acquisto, è ubicato all'estremità Nord del corpo di fabbrica in adiacenza alla centrale termica. Il quartiere, a cui si accede da scala interna comune e disimpegno sempre comune, è composto da: ingresso, spazio cucina, camera singola, bagno e soggiorno-pranzo. Appartamento dedicato al custode del condominio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 101, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 101, Sub. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/105)

Valore di stima del bene: € 1.000,00

Occorre premettere che si farà una stima sintetica.

In questa fase non si ritiene congruo ricorrere a criteri come il costo di costruzione oppure il valore aggiornato catastale od ancora il reddito capitalizzato nell'ipotesi di affitto.

Questi metodi alla luce del reale mercato degli immobili portano a valori sovente nettamente diversi rispetto ai termini di una possibile vendita.

Nell'analisi della valutazione si terrà in considerazione la località, la posizione nel contesto urbano, l'esposizione, la fruibilità, i criteri di costruzione, di finitura ed ogni quant'altro possa concorrere a caratterizzare il valore finale.

Per il valore a mq. si sono presi a riferimento i dati OMI.

Per le abitazioni viene indicato un intervallo da €1.050/mq. a €1.450/mq..

Per il nostro immobile (appartamento molto piccolo del custode) è stato individuato il valore di €1.300/mq.

Il valore complessivo è stato poi arrotondato ad €1.000

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 25, piano 2	54,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 75.600,00	66,66%	€ 50.000,00

<b>Bene N° 15</b> - Appartamento Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 2, piano T	41,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 53.300,00	1,90%	€ 1.000,00
Valore di stima:					€ 51.000,00

Valore di stima: € 51.362,30

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%
Presenza do comproprietà	10,00	%

**Valore finale di stima: € 45.000,00**

### LOTTO 9

• **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via di Pratale n.28/A, piano 2

Quota di piena proprietà pari a 2/3 di un appartamento di civile abitazione posto al secondo piano di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in Pisa, Via di Pratale n. 28/A, con accesso tramite resede e scala condominiale. L'edificio è dotato di ascensore. L'unità è composta da ingresso, cucina dotata di terrazzo, ripostiglio, soggiorno dotato di terrazzo, disimpegno notte, due camere, bagno e ripostiglio. Completa l'unità immobiliare un posto auto esterno posto sull'area condominiale esposta a Nord. L'abitazione ha una superficie complessiva di 97,70 mq, oltre 9,78 mq di terrazzi e posto auto in proprietà esclusiva di 15 mq.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 94, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 94, Sub. 63, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

Valore di stima del bene: € 145.000,00

Occorre premettere che si farà una stima sintetica.

In questa fase non si ritiene congruo ricorrere a criteri come il costo di costruzione oppure il valore aggiornato catastale od ancora il reddito capitalizzato nell'ipotesi di affitto.

Questi metodi alla luce del reale mercato degli immobili portano a valori sovente nettamente diversi rispetto ai termini di una possibile vendita.

Nell'analisi della valutazione si terrà in considerazione la località, la posizione nel contesto urbano, l'esposizione, la fruibilità, i criteri di costruzione, di finitura ed ogni quant'altro possa concorrere a caratterizzare il valore finale.

Per il valore a mq. si sono presi a riferimento i dati OMI.

Per le abitazioni viene indicato un intervallo da €1.550/mq. a €2.200/mq..

Per il nostro immobile è stato individuato il valore di €2.200/mq.

Il valore complessivo è stato poi arrotondato ad €145.000 e sono stati detratto gli oneri per la regolarizzazione edilizia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Appartamento Pisa (PI) - Via di Pratale n.28/A, piano 2	104,37 mq	2.200,00 €/mq	€ 229.614,00	66,66%	€ 145.000,00
				Valore di stima:	€ 145.000,00

Valore di stima: € 145.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%
Comproprietà	10,00	%

**Valore finale di stima: € 125.000,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Le superfici delle unità immobiliari riportate nella perizia, riscontrate in prevalenza in situ, corrispondono sostanzialmente a quelle desumibili dai grafici dei vari titoli edilizi citati e sono state calcolate in conformità alla norma UNI 15733 per consentire la formulazione del giudizio di stima; pertanto eventuali differenze rilevate dall'acquirente non potranno in alcun modo essere utilizzate per richieste eventuali di rimborsi e/o risarcimenti in quanto la vendita dei vari lotti è una vendita a corpo e non a misura.

CONDIDERAZIONI DEL C.T.U. Ing. Marco Vaglini

La presente c.t.u. che sto presentando ha alcune particolarità che voglio sottolineare.

In primo luogo questa non è una relazione fatta completamente da me, ma è una integrazione della relazione già depositata in data 23/04/2019 dal precedente c.t.u. ingegner Gaetano D'Elia che, avendo cessato la propria attività, non ha assunto l'incarico di aggiornare ed integrare la sua precedente relazione.

La relazione di aggiornamento si è resa necessaria poiché in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e questo ha fatto sì che quasi tutti i lotti già presenti nella relazione iniziale abbiano variato le quote di proprietà e quindi di vendita nell'ambito del fallimento; conseguentemente sono stati variati anche i valori. Inoltre sono entrati nei cespiti fallimentari anche due beni totalmente nuovi che mancavano nella perizia iniziale. Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha fatto testamento, lasciando come unici eredi i propri nipoti che risultano soggetti non implicati nel fallimento.

Il curatore fallimentare Dottor Marco Boldrini ha fatto ricorso rispetto alle volontà testamentarie rivendicando al fallimento la quota legittima che spettava ai figli, entrambi soggetti caduti nel fallimento.

Questo ha fatto sì che ai nipoti, soggetti fuori del fallimento, sia stata attribuita la quota testamentaria disponibile mentre ai figli sia stata attribuita la quota legittima dell'asse ereditario del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Tutto ciò ha reso necessario un aggiornamento peritale.

I lotti n.1 e n.2 (già presenti nella perizia originaria) sono stati variati nella quota caduta nella procedura fallimentare e conseguentemente sono stati aggiornati i valori di stima, senza entrare nel merito dei criteri e valutazioni del c.t.u. ingegner Gaetano D'Elia.

I lotti n.8 e n.9 sono nuovi e sono stati introdotti con l'aggiornamento.

Nella perizia da me precedentemente depositata ho riscontrato alcuni errori sulle quote dei soggetti falliti in alcuni beni; invece di fare una rettifica ad integrazione ho preferito fare una perizia sostitutiva.

La perizia sostitutiva introduce anche un documento inerente il bene n.10 lotto n.5.

Si fa presente che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno in corso una Separazione Consensuale.

A tale proposito il Tribunale di Pisa in data 23.03.2012 ha emesso un dispositivo che coinvolge il bene della presente relazione.

Nel dispositivo, nella sezione "Condizioni della separazione", al punto n.2 si trova scritto "la casa coniugale situata in Calci (PI) Località Le Piscine, 16/18 di proprietà esclusiva del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rimarrà nella disponibilità della Sig.ra Piletti Susanna con tutti i mobili e gli arredi annessi quantomeno fino alla sottoscrizione del divorzio". Il dispositivo del Tribunale è riportato tra gli allegati alla presente perizia.

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 30/04/2026

Il C.T.U.  
Ing. Vaglini Marco

#### **ELENCO ALLEGATI:**

N° 202 Altri allegati - 1a1\_to\_1d certificazione ipotecaria lotti 1\_to\_6

N° 30 Altri allegati - 1e-certificazione ipotecaria lotto n.7

N° 6 Altri allegati - 2 -visure catastali storiche soci\_SGT\_Pisa\_Calci

N° 175 Altri allegati - 2.1\_to\_2.7-visure catastali e planimetrie - lotti 1\_to\_7

N° 87 Altri allegati - 3.1\_to\_3.7 -atti\_provenienza\_lotto 1\_to\_7

N° 9 Altri allegati - 4a-4b CDU, planimetria RU, osservazioni CTU

N° 167 Altri allegati - 4.1a-to\_4.1f -pratiche edilizie - APE - lotto 1

N° 1 Altri allegati - 4.2 -CDU - lotto 2

N° 153 Altri allegati - 4.3\_to\_4.7 - pratiche edilizie - lotti 3\_to\_7-Genio\_Civile\_e\_rilievi\_lotti 5-6

N° 44 Altri allegati - 5.1\_to\_5.7 allegati fotografici - lotto 1\_to\_7

N° 19 Altri allegati - 6a -contratti di affitto 2018 (mapp.315 sub 13-14-12)

N° 25 Altri allegati - 6b -regolamento\_condominio-e spese lotto 7

N° 1 Concessione edilizia - Urbanistica Lotto n.8 (Aggiornamento al 12/01/2026)

N° 2 Concessione edilizia - Urbanistica ed Abitabilità Lotto n.9 (Aggiornamento al 12/01/2026)

- N° 3 Visure e schede catastali - Visure Catastali Aggiornate Lotto n.1 (Aggiornamento al 12/01/2026)
- N° 4 Visure e schede catastali - Visure Catastali Aggiornate Lotto n.2 (Aggiornamento al 12/11/2026)
- N° 5 Visure e schede catastali - Visure Catastali Aggiornate Lotto n.3 (Aggiornamento al 12/01/2026)
- N° 6 Visure e schede catastali - Visure Catastali Aggiornate Lotto n.4 (Aggiornamento al 12/01/2026)
- N° 7 Visure e schede catastali - Visure Catastali Aggiornate Lotto n.5 (Aggiornamento al 12/01/2026)
- N° 8 Visure e schede catastali - Visure Catastali Aggiornate Lotto n.6 (Aggiornamento al 12/01/2026)
- N° 9 Visure e schede catastali - Visure Catastali Aggiornate Lotto n.7 (Aggiornamento al 12/01/2026)
- N° 10 Visure e schede catastali - Visure Catastali Aggiornate Lotto n.8 (Aggiornamento al 12/01/2026)
- N° 11 Visure e schede catastali - Visure Catastali Aggiornate Lotto n.9 (Aggiornamento al 12/01/2026)
- N° 12 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale Lotto n.9 (Aggiornamento al 12/01/2026)
- N° 13 Atto di provenienza - Provenienza ante Successione Lotto n.9 (Aggiornamento al 12/01/2026)
- N° 14 Atto di provenienza - Provenienza Cutigliano ante Successione Lotto n.8/1 (Aggiornamento al 12/01/2026)
- N° 15 Atto di provenienza - Provenienza Cutigliano ante Successione Lotto n.8/2 (Aggiornamento al 12/01/2026)
- N° 16 Planimetrie catastali - Planimetrie ed EdM Lotto n.8 (Aggiornamento al 12/01/2026)
- N° 17 Altri allegati - Nota Conservatoria Pisa Ipoteca 2016 (Aggiornamento al 12/01/2026)
- N° 18 Altri allegati - Nota Conservatoria Pisa Fondo Patrimoniale (Aggiornamento al 12/01/2026)
- N° 19 Altri allegati - Nota Conservatoria Pisa ATTO DI COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE (Aggiornamento al 12/01/2026)
- N° 20 Altri allegati - ATTO DI COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE (Aggiornamento al 12/01/2026)
- N° 21 Altri allegati - Nota Conservatoria Pistoia Fondo Patrimoniale Lotto n.8 (Aggiornamento al 12/01/2026)
- N° 22 Altri allegati - Annotazione Conservatoria Pistoia per risoluzione a Fondo Patrimoniale Lotto n.8 (Aggiornamento al 12/01/2026)
- N° 23 Altri allegati - Nota Successione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Conservatoria Pisa (Aggiornamento al 12/01/2026)
- N° 24 Altri allegati - Nota Successione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Conservatoria Pistoia (Aggiornamento al 12/01/2026)
- N° 25 Altri allegati - Nota Conservatoria Pisa 2020-DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA (Aggiornamento al 12/01/2026)
- N° 26 Altri allegati - Nota Conservatoria Pisa Accettazione Eredità 2025 (Aggiornamento al 12/01/2026)

N° 27 Altri allegati - Allegato n.27 Nota Conservatoria Pisa Accettazione Eredità 2023 (Aggiornamento al 12/01/2026)

N° 28 Altri allegati - Nota Trascrizione Sentenza Fallimento su beni acquisiti da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Conservatoria Pisa (Aggiornamento al 22/01/2026)

N° 29 Altri allegati - Nota Trascrizione Sentenza Fallimento su beni acquisiti da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Conservatoria Pistoia (Aggiornamento al 22/01/2026)

N° 30 Altri allegati - Successione \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* (Aggiornamento al 22/01/2026)

N° 31 Altri allegati - Dispositivo Tribunale del 22/03/2012 (Aggiornamento al 13/02/2026)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

• **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Berchet n.3

Complesso immobiliare ubicato nel Comune di San Giuliano Terme, frazione Ghezzano (località La Fontina-Praticelli), costituito da vari corpi di fabbrica aventi accesso in parte dalla Via Berchet n.3 ed in parte dalla Via Cavalcanti snc. I fabbricati che compongono il complesso immobiliare in oggetto sono i seguenti: 1) mapp.315 sub 12 Edificio monopiano che presenta un ampio locale adibito ad uso esposizione, servizi igienici, ripostiglio, locale termo e due vani ad uso deposito ed archivio, oltre a tettoie nella zona Est tamponate abusivamente e ad un'altra capanna abusiva posta in prossimità del confine Ovest. E' corredato da un manufatto monopiano, posto a breve distanza dal fronte Est, in cui vi sono due locali accessori, WC e due verande. 2) mapp.315 sub 10 Detta unità immobiliare è composta dai seguenti corpi di fabbrica: \*Cf1-Edificio in prevalenza monopiano ed in parte su due piani, denominato nell'elaborato planimetrico catastale del 2018 corpo di fabbrica n.1, a cui si accede dalla Via Berchet n3; è adibito alla vendita ed è dotato di molteplici accessori: servizi igienici, uffici, archivi, magazzini, laboratori e ripostigli. In dettaglio, al piano terra presenta: -nella zona Ovest: ingresso, sala esposizione con due ripostigli e scala per l'accesso al primo piano, due archivi, sala di attesa, tre uffici, disimpegno, WC, ripostiglio e locale tecnico oltre ad un'altra scala di accesso al primo piano; -nella zona centrale: ampio locale market; -nella zona est: altro ingresso, deposito, laboratorio, magazzino, spogliatoio, disimpegno, quattro WC, centrale termica e scala interna di accesso al ripostiglio del 1° piano. Nella zona Ovest del primo piano, a cui si accede sia dalle due scale interne già citate che da una scala esterna sul fronte Ovest, vi sono: disimpegno, magazzino, cinque uffici e WC. - \*Cf2 Porzione prevalente del capannone monopiano ad uso artigianale commerciale all'ingrosso, denominato nell'elaborato planimetrico catastale del 2018 corpo di fabbrica n.2, a cui si accede dalla Via Cavalcanti tramite l'adiacente resede antistante. Al suo interno vi sono due manufatti con strutture in legno aventi vani ad uso ufficio, ripostiglio e servizi igienici posti in fregio al lato Sud e nella zona dello spigolo S-O. \*Cf3 Fabbricato monopiano, denominato nell'elaborato planimetrico catastale del 2018 corpo di fabbrica n.3, a cui si accede dalla Via Cavalcanti; è ubicato nella zona interposta tra i corpi di fabbrica 4 e 5 (cf4-cf5); è composto da due vani ad uso ufficio, ampia zona espositiva e WC. Detto manufatto deve essere demolito in quanto abusivo e non sanabile. \*Cf4 Manufatto, denominato nell'elaborato planimetrico catastale del 2018 corpo di fabbrica n.4, a cui si accede dalla Via Cavalcanti; è costituito da 7 tettoie affiancate, aventi altezza di 5,30 metri, che delimitano un'area di 545 mq. Dette tettoie, che peraltro sono in posizioni differenti da quelle autorizzate e presentano parziali coperture delle aree interposte tra le stesse, devono essere rimosse in quanto non sanabili. \*Cf5 Manufatto monopiano, denominato corpo di fabbrica n.5 nell'elaborato planimetrico catastale del 2018, a cui si accede dalla Via Cavalcanti; occupa parte dell'area di un edificio che avrebbe dovuto essere integralmente demolito prima della costruzione del capannone censito dai sub 10-14-13 del mapp.315 Detto manufatto deve essere rimosso in quanto non sanabile. 3)mapp.315 sub 13 Porzione terminale Est del capannone monopiano ad uso artigianale commerciale all'ingrosso a cui si accede dalla Via Cavalcanti tramite l'adiacente resede antistante. All'interno del capannone, in fregio ai lati Est e Sud c'è un soppalco la cui scala interna di accesso è posta all'estremità N-E. Sono annessi il resede posto in fregio ai lati Nord, Est e Sud e la cabina Enel monopiano, composta da 2 vani, ubicata sul lato Est del predetto resede. 4)mapp.315 sub 14 Porzione intermedia del capannone monopiano ad uso artigianale commerciale all'ingrosso a cui si accede dalla Via Cavalcanti tramite l'adiacente resede antistante. Al suo interno, in fregio al lato Sud, c'è un corpo di fabbrica con strutture in legno aventi vani ad uso ufficio, ripostiglio e servizi igienici. E' corredato da resede posto sui lati Nord e Sud.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 90, Part. 315, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 315, Sub. 10, Categoria D8 - Fg. 90, Part. 315, Sub. 12, Categoria D8 - Fg. 90, Part. 315, Sub. 13, Categoria C2 - Fg. 90, Part. 315, Sub. 14, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (20/24)

Destinazione urbanistica: Dal CDU rilasciato in data 22/03/2019 si desume quanto segue: -Le previsioni urbanistiche ex-articolo 55 commi 4 e 5 della Legge Regionale 1/2005 conseguenti all'approvazione del Regolamento Urbanistico in data 25 luglio 2012 (delibera di Consiglio Comunale 60/2012), hanno perso efficacia a decorrere dal giorno 20 settembre 2017 e quindi le aree in oggetto hanno la seguente destinazione urbanistica: Catasto Terreni F 90 mapp. 315 -in parte "Area non pianificata" art. 105 L.R. n. 65/2014 e s.m.i. -in parte "Area non pianificata" art. 105 L.R. n. 65/2014 e s.m.i. Invarianti strutturali - Corridoi ambientali (c.f.r. Piano Strutturale) - art.35 N.T.A. -in parte "Strada - infrastrutture viarie - art.25 N.T.A. F 90 mapp. 1081 -in parte "Area non pianificata" art. 105 L.R. n.

65/2014 e s.m.i. -in parte "Zona E1 (Zona agricola ordinaria)" - art.26 N.T.A. Invarianti strutturali - Corridoi ambientali (c.f.r. Piano Strutturale) - art.35 N.T.A. Catasto Fabbricati F 90 mapp.555 sub 10 -in parte "Area non pianificata" art. 105 L.R. n. 65/2014 e s.m.i. -in parte "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)" -art.19 N.T.A. Per effetto della deliberazione consiliare n.36 del 26/07/2018 ad oggetto Adozione del POC (Piano Operativo Comunale) ai sensi dell'art. 19 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 " Norme per il Governo del Territorio", gli immobili in oggetto hanno la seguente destinazione urbanistica: Catasto Terreni F 90 mapp. 315 -in parte Comparti a destinazione mista - art. 22 N.T.A. Comparto 2b

U.T.O.E. 32 La Fontina -in parte "Zona E1 (Zona agricola ordinaria)" - art.26 N.T.A. Invarianti strutturali - Corridoi ambientali (c.f.r. Piano Strutturale) - art.35 N.T.A. -in parte "Strada - infrastrutture viarie - art.25 N.T.A. F 90 mapp. 1081 -in parte "Zona E1 (Zona agricola ordinaria)" - art.26 N.T.A. Invarianti strutturali - Corridoi ambientali (c.f.r. Piano Strutturale) - art.35 N.T.A. -in parte "Zona E1 (Zona agricola ordinaria)" - art.26 N.T.A. Invarianti strutturali - Corridoi ambientali (c.f.r. Piano Strutturale) - art.35 N.T.A. Comparto 2b U.T.O.E. 32 La Fontina -in parte Comparti a destinazione mista - art.22 N.T.A. Comparto 2b U.T.O.E. 32 La Fontina Catasto Fabbricati F 90 mapp.555 sub 10 -in parte Comparti a destinazione mista - art.22 N.T.A. Comparto 2b U.T.O.E. 32 La Fontina -in parte "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)" art.19 N.T.A. \* \* \* \* \* -Sino alla data di approvazione del POC- sono in vigore le salvaguardie e quindi- sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia D2 senza mutamento delle destinazioni d'uso, senza aumento del numero delle unità immobiliari, senza variazioni di superfici e di altezze. -Detta norma è stata già in parte disattesa e difatti in data 19/04/18 sono stati presentati gli elaborati catastali (docfa, elaborato planimetrico, planimetrie catastali) relativi al frazionamento dei mapp.315 sub 6 - 7 che hanno originato i mapp.315 sub 10-11-12-13-14. -Dopo l'approvazione del POC, in assenza di sue modifiche e/o aggiornamenti significativi, le variazioni apportabili al complesso immobiliare diverranno quelle indicate nella scheda norma del comparto 2b già richiamata in precedenza. Ulteriori note sono riportate nell'allegato predisposto dallo scrivente CTU e denominato "Osservazioni relative alla pianificazione urbanistica della zona in esame"

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Va G. Berchet, 3, piano T-1

Appartamento di civile abitazione ubicato all'estremità S-O del primo piano del primo corpo di fabbrica (cf 1 del mapp.315 sub 10) del complesso immobiliare costituente il bene n.1 già descritto in precedenza al p.to 2. Il quartiere, a cui si accede dal nc.3 della Via Berchet percorrendo il resede condominiale ed utilizzando la scala sul lato S-O, è composto da: terrazzo, ripostiglio, ingresso, cucina, soggiorno, studio, due camere, bagno, due ripostigli, un locale armadi e due terrazzi di cui uno interno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 315, Sub. 11, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (20/24) Destinazione urbanistica: ved. bene n.1.

- **Bene N° 3** - Unità collabente ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Cavalcanti snc, piano T  
Trattasi di vari manufatti in legno e/o in acciaio + legno ubicati in prossimità del confine N-E del lotto. Sono privi di qualsiasi autorizzazione comunale, sono stati realizzati in più riprese ed in parte smontati e rimontati in posizioni diverse del resede comune (mapp.315 sub 15). Devono essere rimossi in quanto non sanabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 315, Sub. 8, Categoria F2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (20/24) Destinazione urbanistica: ved. bene n.1

- **Bene N° 4** - Ente comune ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet - Via Cavalcanti  
Resede comune ai sub 8-10-11-12-13-14 del mapp.315 del F.90; è censito come bcnc ed in parte è adibito a viabilità interna e parcheggi ed in parte occupato da manufatti abusivi, già citati in precedenza, che devono essere rimossi in quanto non sanabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 315, Sub. 15, Categoria E  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (20/24) Destinazione urbanistica: ved. bene n.1

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet, piano T  
Area urbana di 13 mq ubicata in fregio al confine S-O del resede comune costituente il bene n.4. E' posta in corrispondenza del manufatto monopiano in cui vi sono i vani accessori dell'edificio censito dal mapp.315 sub 12.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 555, Sub. 10, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (20/24)  
Destinazione urbanistica: Il CDU acquisito in data 30/10/17 precisa che il mapp.555 sub 10 del F.90 del C.F. ricade: -in parte in "Area non pianificata"art. 105 L.R. n. 65/2014 e s.m.i. -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 di isolato) -art.19 N.T.A. Detta previsione è priva di influenza in quanto l'area in oggetto, avente una superficie di 13 mq, è in parte interessata dalla recinzione Sud del mapp.315.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a San Giuliano Terme (PI) - via Cavalcanti  
Piena proprietà di un appezzamento di terreno, a giacitura pianeggiante, avente accesso diretto dalla Via Cavalcanti. Su detto terreno insistono vari manufatti in legno, del tutto abusivi e non sanabili, adibiti a magazzini e stalle ed utilizzati per l'allevamento di cavalli e per attività connesse.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 1081, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 90, Part. 1081, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 90, Part. 1081, Sub. 3, Categoria E al catasto Terreni - Fg. 90, Part. 1081, Qualità ente urbano

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

Destinazione urbanistica: L'area in esame, mapp.1081 del F.90, per il vigente Regolamento Urbanistico di San Giuliano Terme ricade (ved. CDU del 30/10/17): -in parte in "Area non pianificata"art. 105 L.R.

n. 65/2014 e s.m.i. -in parte in Zona E1 (Zona agricola ordinaria) - art.26 N.T.A. Invarianti strutturali - Corridoi ambientali (c.f.r. Piano Strutturale) - art.35 N.T.A. Pertanto, il mapp.1081: -in parte ricade in zona urbanizzata, che è attualmente area non pianificata ed è quindi disciplinata dall'articolo 105 della LRT n.65/2014 e s.m.i. Detto articolo recita: 2. Nelle aree non pianificate di cui al comma 1, in assenza della specifica disciplina di gestione, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso o aumento del numero delle unità immobiliari. 3. Sono fatte salve le norme a tutela del suolo, dell'ambiente,

dell'igiene, della sicurezza, del patrimonio storico, artistico e culturale. La porzione residua del mapp.1081 ricade in un corridoio ambientale. L'art.35 delle NTA del R.U., che disciplina le invarianti strutturali, recita: Per gli elementi classificati come Invarianti dal Piano Strutturale, valgono le disposizioni contenute nell'art. 12 delle Norme del Piano Strutturale, con le seguenti integrazioni e specificazioni: Per gli spazi classificati come corridoi ambientali, vale la disciplina delle zone agricole E2 con vincolo di non edificazione.

**Prezzo base d'asta: € 2.380.000,00**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Calci (PI) - località Bagnetto  
Appezamento di terreno di forma pressoché rettangolare a giacitura pianeggiante ubicato nel Comune di Calci in località Bagnetto in fregio alla Via Calcesana.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 130, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 130, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 20, Part. 131, Qualità Oliveto - Fg. 20, Part. 132, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (20/24)  
Destinazione urbanistica: Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Calci in data 12/03/2019 attesta quanto segue: per i vigenti strumenti urbanistici i terreni in oggetto ricadono nell'UTOE 4 - Sistema della Pianura Alluvionale non ancora urbanizzata. Il mapp.130 è parzialmente ricompreso nel limite di reperimento delle "Aree Insediamenti Turistico-Ricettivi". Detta previsione urbanistica è ormai decaduta e quindi detta area risulta attualmente priva di pianificazione (zona bianca) ai sensi degli artt. 55 commi 6 e 63 della previgente LRT 1/05, come confermato dagli artt. 95 commi 11 e 105 della LRT 65/2014. La predetta previsione urbanistica del mapp.130 potrebbe essere riproposta per il prossimo POC (programma operativo comunale) e resa operativa dopo un idoneo esame geologico finalizzato a accertare la potenzialità delle acque termali presenti nel sottosuolo, ma in ogni caso gli eventuali interventi che potrebbero essere autorizzati devono essere congruenti con i vincoli delle carte della pericolosità e fattibilità geologica del R.U. Attualmente non è possibile fare alcuna previsione sui tempi di approvazione dei nuovi strumenti urbanistici e di fatto i terreni sono utilizzabili come terreni agricoli.

**Prezzo base d'asta: € 108.000,00**

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 8** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Pisa (PI) - Via Parini n.7  
\*Appartamento + garage: ==> Quota di piena proprietà pari a 1/2 di un appartamento e di un garage ubicati in Pisa in Via Parini n.7. L'appartamento per civile abitazione è posto al quinto e ultimo piano di un fabbricato condominiale sito in Pisa, Via Parini n. 7, con accesso tramite resede e scala condominiale. E' composto da: ingresso, cucina con balcone, soggiorno con balcone, disimpegno, tre camere e doppi servizi. Il garage, posto al piano terra, ha accesso sul lato Ovest del fabbricato condominiale; è il terzo di detto lato procedendo da Nord verso Sud.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 733, Sub. 33, Categoria A2 - Fg. 20, Part. 733, Sub. 10, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona Q3b assetti urbani recenti non suscettibili di incrementi del carico insediativo ed è quindi disciplinata dall'art.1.2.2.3 delle NTA del RU. Per questo

fabbricato, che non ricade nelle fasce di vincolo aeroportuale e non è un edificio storico, nè presenta elementi di interesse storico è consentita la chiusura di balconi e logge e terrazze, ma l'art.04.5a delle NTA fissa le seguenti condizioni : è ammessa la copertura e chiusura di porticati, balconi, logge, ballatoi e simili, terrazze (limitatamente a quelle poste sul medesimo piano e direttamente accessibile dell'unità immobiliare abitabile), esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, purché nel contesto di un progetto unitario afferente la totalità dell'edificio, od almeno dei suoi fronti ed a condizione che non si incrementi il numero delle unità immobiliari.

**Prezzo base d'asta: € 100.000,00**

#### **LOTTO 4**

---

• **Bene N° 9** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Calci (PI) - via Calcesana n.37

\*Appartamento + garage ==> Villetta costituente porzione di un fabbricato pentafamiliare ubicato in Calci, Via Calcesana. Detta unità immobiliare, ad uso civile abitazione, ha accesso dal n.37 della Via Calcesana, occupa l'ala S-E del fabbricato e presenta due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato ed al piano sottotetto. Al piano interrato c'è un garage con antistante tettoia e scala interna che consente l'accesso al piano terra del quartiere; al piano terra vi sono: soggiorno e pranzo-cucinotto con adiacente tettoia, WC, locale di sgombero con balcone, scala di accesso al piano primo in cui vi sono: disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio e due balconi, oltre scala di accesso al piano sottotetto in cui c'è piano un ampio vano con balcone. All'appartamento è annesso in proprietà esclusiva il resede posto in fregio ai lati Est e Sud.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 475, Sub. 5, Categoria A2, Graffato 14 - Fg. 22, Part. 475, Sub. 10, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Per il vigente R.U. l'intero lotto edificato: - ricade nel "sistema dei suoli urbanizzati" e l'edificio residenziale è corredato da resede qualificato come "pertinenza residenziale"; - ricade in area assoggettata a "vincolo paesaggistico ex-art. 136 comma 1 lett. c-d del Dlgs 42/04". **Prezzo base d'asta: € 247.000,00**

#### **LOTTO 5**

---

• **Bene N° 10** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Calci (PI) - via Le Pescine nn.16-18

\*Appartamento + garage ==> Villetta costituente porzione di un fabbricato trifamiliare ubicato in Calci, Via delle Pescine nn.16-18. Detta unità immobiliare, ad uso civile abitazione, ha accesso pedonale dal n.16 della Via delle Pescine e carrabile dal n.18; occupa l'ala N-O del fabbricato e presenta tre piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato. Al piano seminterrato c'è un garage alla cui estremità Est c'è la scala che consente l'accesso al piano terra del quartiere in cui vi sono: cucina, soggiorno, WC ed antiWC, scala di accesso al piano primo in cui vi sono: disimpegno, tre camere, di cui una con terrazzo, bagno e scala interna per l'accesso al secondo piano in cui c'è una camera con terrazzo. All'appartamento è annesso in proprietà esclusiva il resede posto in fregio ai lati Nord ed Ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 300, Sub. 1, Categoria A2, Graffato 9 - Fg. 13, Part. 300, Sub. 5, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Per il vigente R.U. l'intero lotto edificato: - ricade nel "sistema dei suoli urbanizzati" e l'edificio residenziale è corredato da resede qualificato come "pertinenza residenziale"; - ricade in

area assoggettata a “vincolo paesaggistico ex-art. 136 comma 1 lett. c-d del Dlgs 42/04”. **Prezzo base d'asta: € 255.000,00**

## LOTTO 6

---

- **Bene N° 11** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Calci (PI) - via Le Pescine nn.10-12

\*Appartamento + garage : ====> Villetta costituente porzione di un fabbricato trifamiliare ubicato in Calci, Via delle Pescine. Detta unità immobiliare, ad uso civile abitazione, ha accesso pedonale dal n.12 della Via delle Pescine e carrabile dal nc.10; occupa l'ala N-E del fabbricato e presenta tre piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato. Al piano seminterrato c'è un garage a cui si accede dalla rampa avente l'ingresso carrabile al nc.10. Questo garage presenta sul lato Ovest la scala che consente l'accesso al piano terra del quartiere in cui vi sono: cucina, soggiorno, WC ed anti-WC, scala di accesso al piano primo in cui vi sono: disimpegno, tre camere, di cui una con terrazzo, bagno e scala interna per l'accesso al secondo piano in cui c'è una camera con terrazzo. All'appartamento è annesso in proprietà esclusiva il resede posto in fregio ai lati Nord ed Est. Nella zona Nord del resede esclusivo vi sono un manufatto in legno ad uso ricovero attrezzi da giardino ed una tettoia fotovoltaica non ancora accampionati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 300, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 8 - Fg. 13, Part. 300, Sub. 4, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Per il vigente R.U. l'intero lotto edificato: - ricade nel “sistema dei suoli urbanizzati” e l'edificio residenziale è corredato da resede qualificato come “pertinenza residenziale”; - ricade in area assoggettata a “vincolo paesaggistico ex-art. 136 comma 1 lett. c-d del Dlgs 42/04”. **Prezzo base d'asta: € 250.000,00**

## LOTTO 7

---

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio C, interno 26, piano T

Quota di piena proprietà pari a 1/2 di un appartamento di civile abitazione ubicato nella zona Ovest del piano terra (piano primo rispetto alla pubblica Via) del fabbricato “C” sito nel Comune Abetone Cutigliano, sezione Cutigliano, località Doganaccia, Via dei Cacciatori. Detto fabbricato C, edificato nella zona Sud del lotto, è in parte a due ed in parte a tre piani, costituisce porzione del complesso denominato La Bicocca ed è ubicato in prossimità della stazione della funivia della Doganaccia. L'appartamento, contraddistinto dal numero di interno 3 nei certificati catastali e n.26 nell'atto di acquisto, è ubicato all'estremità Ovest del corpo di fabbrica C (nell'atto provenienza è indicato erroneamente l'estremità Est) e difatti il quartiere in oggetto è posto all'estremità sinistra di chi guardi il fabbricato dalla Via dei Cacciatori. Il quartiere, a cui si accede dalla terrazza comune posta sul lato Nord, è composto da: cucina-pranzo, camera con terrazzo, bagno con antibagno e vano sottotetto a cui si accede da una scala interna in legno.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 89, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 89, Sub. 26, Zc. C, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: L'area edificata ricade nell'UTOE n.6 di Doganaccia in zona di saturazione edilizia B1 ed è disciplinata dagli articoli nn.44-45 delle disposizioni normative del POC. Detti articoli vietano nuove costruzioni e precisano che sono consentiti, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, addizione volumetrica degli edifici esistenti fino al 40% della superficie utile lorda esistente. Per l'appartamento in oggetto (bene n.12) sono di fatto effettuabili

solo limitati interventi finalizzati a modifiche interne nel rispetto dei parametri igienicosanitari; mentre per il locale ad uso deposito sci (bene n.13) sono ipotizzabili solo interventi manutentivi.

- **Bene N° 13** - Cantina ubicata a Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio B, interno 34, piano 2

Quota di piena proprietà pari a 1/36 di un vano ad uso cantina - deposito sci posto nel fabbricato B ubicato nel Comune di Abetone Cutigliano, sezione Cutigliano, frazione Doganaccia, Via dei Cacciatori n.6. Detto fabbricato B, edificato nella zona Nord del lotto, è in parte a due ed in parte a tre piani, costituisce porzione del complesso denominato La Bicocca ed è ubicato in prossimità della stazione della funivia della Doganaccia. Il locale, contraddistinto dal numero di interno 34 nell'atto di acquisto, è ubicato all'estremità S-E dell'edificio B, al secondo piano (3° da terra); ad esso si accede dal resede condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 89, Sub. 34, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/36) Destinazione urbanistica: ved. bene n.12.

**Prezzo base d'asta: € 23.000,00**

## LOTTO 8

---

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 25, piano 2

Quota di piena proprietà pari a 2/3 di un appartamento di civile abitazione ubicato nella zona NordOvest del piano secondo sito nel Comune Abetone Cutigliano, sezione Cutigliano, località Doganaccia, Via dei Cacciatori. Detto fabbricato costituisce porzione del complesso denominato Condominio Croce Arcana ed è ubicato in prossimità della stazione della funivia della Doganaccia. L'appartamento, contraddistinto dal numero di interno 25 nell'atto di acquisto, è ubicato all'estremità Nord-Ovest del corpo di fabbrica. Il quartiere, a cui si accede da scala interna comune e disimpegno sempre comune, è composto da: ingresso, spazio cucina, camera matrimoniale, camera singola, bagno e soggiorno-pranzo con caminetto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 101, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 101, Sub. 25, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (8/12)

Destinazione urbanistica: L'area edificata ricade nell'UTOE n.6 di Doganaccia in zona di saturazione edilizia B1 ed è disciplinata dagli articoli nn.44-45 delle disposizioni normative del POC. Detti articoli vietano nuove costruzioni e precisano che sono consentiti, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, addizione volumetrica degli edifici esistenti fino al 40% della superficie utile lorda esistente. Per l'appartamento in oggetto sono di fatto effettuabili solo limitati interventi finalizzati a modifiche interne nel rispetto dei parametri igienico-sanitari.

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 2, piano T

Quota di piena proprietà pari a 2/105 di un appartamento di civile abitazione ubicato nella zona Nord del piano terreno sito nel Comune Abetone Cutigliano, sezione Cutigliano, località Doganaccia, Via dei Cacciatori. Detto fabbricato costituisce porzione del complesso denominato Condominio Croce Arcana ed è ubicato in prossimità della stazione della funivia della Doganaccia. L'appartamento, contraddistinto dal numero di interno 2 nell'atto di acquisto, è ubicato all'estremità Nord del corpo di fabbrica in adiacenza alla centrale termica. Il quartiere, a cui si accede da scala interna comune e disimpegno sempre comune, è composto da: ingresso, spazio cucina, camera singola, bagno e soggiorno-pranzo. Appartamento dedicato al custode del condominio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 101, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 101, Sub. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/105)

Destinazione urbanistica: L'area edificata ricade nell'UTOE n.6 di Doganaccia in zona di saturazione edilizia B1 ed è disciplinata dagli articoli nn.44-45 delle disposizioni normative del POC. Detti articoli vietano nuove costruzioni e precisano che sono consentiti, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, addizione volumetrica degli edifici esistenti fino al 40% della superficie utile lorda esistente. Per l'appartamento in oggetto sono di fatto effettuabili solo limitati interventi finalizzati a modifiche interne nel rispetto dei parametri igienico-sanitari. Appartamento dedicato al custode del condominio.

**Prezzo base d'asta: € 45.000,00**

### **LOTTO 9**

---

• **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via di Pratole n.28/A, piano 2

Quota di piena proprietà pari a 2/3 di un appartamento di civile abitazione posto al secondo piano di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in Pisa, Via di Pratole n. 28/A, con accesso tramite resede e scala condominiale. L'edificio è dotato di ascensore. L'unità è composta da ingresso, cucina dotata di terrazzo, ripostiglio, soggiorno dotato di terrazzo, disimpegno notte, due camere, bagno e ripostiglio. Completa l'unità immobiliare un posto auto esterno posto sull'area condominiale esposta a Nord. L'abitazione ha una superficie complessiva di 97,70 mq, oltre 9,78 mq di terrazzi e posto auto in proprietà esclusiva di 15 mq.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 94, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 94, Sub. 63, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

Destinazione urbanistica: L'appartamento risulta urbanisticamente legittimo

**Prezzo base d'asta: € 125.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO FALLIMENTO 14/2018 - \*\*\*\*\*  
OMISSIS \*\*\*\*\*

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.380.000,00**

<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Giuliano Terme (PI) - Via Berchet n.3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	20/24
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso immobiliare Identificato al catasto Terreni - Fg. 90, Part. 315, Qualità ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 315, Sub. 10, Categoria D8 - Fg. 90, Part. 315, Sub. 12, Categoria D8 - Fg. 90, Part. 315, Sub. 13, Categoria C2 - Fg. 90, Part. 315, Sub. 14, Categoria C2	<b>Superficie</b>	5532,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Stato di manutenzione dei fabbricati che compongono il complesso immobiliare denominato bene n.1 1) mapp.315 sub 12 - stato di manutenzione normale. 2) mapp.315 sub 10 - Edificio in prevalenza monopiano ed in parte su due piani, denominato nell'elaborato planimetrico del 2018 corpo di fabbrica n.1, stato di manutenzione: -piano terra zona Ovest (zona uffici) vi sono limitati fenomeni di umidità di risalita al piede delle murature, -manto di copertura (lastre curve in eternit incapsolato) con vernice superficiale del coibente termico degradata in molte zone; -vari servizi igienici in mediocre stato di manutenzione, -zone restanti in prevalenza in buono stato. 3) mapp.315 sub 10 (corpo di fabbrica n.2 dell'elaborato planimetrico del 2018 + mapp.315 sub 13 e sub 14): capannone monopiano ad uso artigianalecommerciale: stato di manutenzione delle strutture portanti normale, servizi igienici in parte degradati. I cupolini del manto di copertura ed i pannelli di controsoffitto in cemento-amianto sono in prevalenza in buono stato, ma in zone limitate e circoscritte sono necessari interventi di sostituzione delle lastre danneggiate da eventi atmosferici eccezionali. 4) mapp.315 sub 10 (cf3-cf4-cf5 dell'elaborato planimetrico del 2018): fabbricati restanti sono in prevalenza in buone condizioni di manutenzione, ma devono essere rimossi in quanto abusivi e non sanabili.		

<b>Descrizione:</b>	<p>Complesso immobiliare ubicato nel Comune di San Giuliano Terme, frazione Ghezzano (località La FontinaPraticelli), costituito da vari corpi di fabbrica aventi accesso in parte dalla Via Berchet n.3 ed in parte dalla Via Cavalcanti snc. I fabbricati che compongono il complesso immobiliare in oggetto sono i seguenti: 1) mapp.315 sub 12 Edificio monopiano che presenta un ampio locale adibito ad uso esposizione, servizi igienici, ripostiglio, locale termo e due vani ad uso deposito ed archivio, oltre a tettoie nella zona Est tamponate abusivamente e ad un'altra capanna abusiva posta in prossimità del confine Ovest. E' corredato da un manufatto monopiano, posto a breve distanza dal fronte Est, in cui vi sono due locali accessori, WC e due verande. 2) mapp.315 sub 10 Detta unità immobiliare è composta dai seguenti corpi di fabbrica: *Cf1Edificio in prevalenza monopiano ed in parte su due piani, denominato nell'elaborato planimetrico catastale del 2018 corpo di fabbrica n.1, a cui si accede dalla Via Berchet n3; è adibito alla vendita ed è dotato di molteplici accessori: servizi igienici, uffici, archivi, magazzini, laboratori e ripostigli. In dettaglio, al piano terra presenta: -nella zona Ovest: ingresso, sala esposizione con due ripostigli e scala per l'accesso al primo piano, due archivi, sala di attesa, tre uffici, disimpegno, WC, ripostiglio e locale tecnico oltre ad un'altra scala di accesso al primo piano; -nella zona centrale: ampio locale market; -nella zona est: altro ingresso, deposito, laboratorio, magazzino, spogliatoio, disimpegno, quattro WC, centrale termica e scala interna di accesso al ripostiglio del 1° piano. Nella zona Ovest del primo piano, a cui si accede sia dalle due scale interne già citate che da una scala esterna sul fronte Ovest, vi sono: disimpegno, magazzino, cinque uffici e WC. - *Cf2 Porzione prevalente del capannone monopiano ad uso artigianale commerciale all'ingrosso, denominato nell'elaborato planimetrico catastale del 2018 corpo di fabbrica n.2, a cui si accede dalla Via Cavalcanti tramite l'adiacente resede antistante. Al suo interno vi sono due manufatti con strutture in legno aventi vani ad uso ufficio, ripostiglio e servizi igienici posti in fregio al lato Sud e nella zona dello spigolo S-O. *Cf3 Fabbricato monopiano, denominato nell'elaborato planimetrico catastale del 2018 corpo di fabbrica n.3, a cui si accede dalla Via Cavalcanti; è ubicato nella zona interposta tra i corpi di fabbrica 4 e 5 (cf4-cf5); è composto da due vani ad uso ufficio, ampia zona espositiva e WC. Detto manufatto deve essere demolito in quanto abusivo e non sanabile. *Cf4 Manufatto, denominato nell'elaborato planimetrico catastale del 2018 corpo di fabbrica n.4, a cui si accede dalla Via Cavalcanti; è costituito da 7 tettoie affiancate, aventi altezza di 5,30 metri, che delimitano un'area di 545 mq. Dette</p>
---------------------	---

	<p>tettoie, che peraltro sono in posizioni differenti da quelle autorizzate e presentano parziali coperture delle aree interposte tra le stesse, devono essere rimosse in quanto non sanabili. *Cf5 Manufatto monopiano, denominato corpo di fabbrica n.5 nell'elaborato planimetrico catastale del 2018, a cui si accede dalla Via Cavalcanti; occupa parte dell'area di un edificio che avrebbe dovuto essere integralmente demolito prima della costruzione del capannone censito dai sub 10-14-13 del mapp.315 Detto manufatto deve essere rimosso in quanto non sanabile. 3)mapp.315 sub 13 Porzione terminale Est del capannone monopiano ad uso artigianale commerciale all'ingrosso a cui si accede dalla Via Cavalcanti tramite l'adiacente resede antistante. All'interno del capannone, in fregio ai lati Est e Sud c'è un soppalco la cui scala interna di accesso è posta all'estremità N-E. Sono annessi il resede posto in fregio ai lati Nord, Est e Sud e la cabina Enel monopiano, composta da 2 vani, ubicata sul lato Est del predetto resede. 4)mapp.315 sub 14 Porzione intermedia del capannone monopiano ad uso artigianale commerciale all'ingrosso a cui si accede dalla Via Cavalcanti tramite l'adiacente resede antistante. Al suo interno, in fregio al lato Sud, c'è un corpo di fabbrica con strutture in legno aventi vani ad uso ufficio, ripostiglio e servizi igienici. E' corredato da resede posto sui lati Nord e Sud.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		
<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Giuliano Terme (PI) - Va G. Berchet, 3, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	20/24
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 315, Sub. 11, Categoria A2	<b>Superficie</b>	184,76 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Stato di manutenzione normale.		

<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione ubicato all'estremità S-O del primo piano del primo corpo di fabbrica (cf 1 del mapp.315 sub 10) del complesso immobiliare costituente il bene n.1 già descritto in precedenza al p.to 2. Il quartiere, a cui si accede dal nc.3 della Via Berchet percorrendo il resede condominiale ed utilizzando la scala sul lato S-O, è composto da: terrazzo, ripostiglio, ingresso, cucina, soggiorno, studio, due camere, bagno, due ripostigli, un locale armadi e due terrazzi di cui uno interno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'appartamento e gli accessori sono occupati dal Sig. **** Omissis **** (comproprietario non interessato dalla procedura in oggetto) e dalla moglie.		
<b>Bene N° 3 - Unità collabente</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Giuliano Terme (PI) - Via Cavalcanti snc, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	20/24
<b>Tipologia immobile:</b>	Unità collabente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 315, Sub. 8, Categoria F2		
<b>Stato conservativo:</b>	I manufatti, che devono essere rimossi in quanto non sanabili, sono in prevalenza caratterizzati da uno stato di manutenzione mediocre.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di vari manufatti in legno e/o in acciaio + legno ubicati in prossimità del confine N-E del lotto. Sono privi di qualsiasi autorizzazione comunale, sono stati realizzati in più riprese ed in parte smontati e rimontati in posizioni diverse del resede comune (mapp.315 sub 15). Devono essere rimossi in quanto non sanabili.		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		
<b>Bene N° 4 - Ente comune</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet - Via Cavalcanti		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	20/24
<b>Tipologia immobile:</b>	Ente comune Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 315, Sub. 15, Categoria E	<b>Superficie</b>	336,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Sul resede comune insistono una serie di manufatti abusivi che devono essere rimossi.		
<b>Descrizione:</b>	Resede comune ai sub 8-10-11-12-13-14 del mapp.315 del F.90; è censito come bcnc ed in parte è adibito a viabilità interna e parcheggi ed in parte occupato da manufatti abusivi, già citati in precedenza, che devono essere rimossi in quanto non sanabili.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		
<b>Bene N° 5 - Area urbana</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Giuliano Terme (PI) - Via G. Berchet, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	20/24
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 555, Sub. 10, Categoria F1	<b>Superficie</b>	0,65 mq

<b>Descrizione:</b>	Area urbana di 13 mq ubicata in fregio al confine S-O del resede comune costituente il bene n.4. E' posta in corrispondenza del manufatto monopiano in cui vi sono i vani accessori dell'edificio censito dal mapp.315 sub 12.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		
<b>Bene N° 6 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Giuliano Terme (PI) - via Cavalcanti		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 1081, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 90, Part. 1081, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 90, Part. 1081, Sub. 3, Categoria E	<b>Superficie</b>	3942,00 mq
	Identificato al catasto Terreni - Fg. 90, Part. 1081, Qualità ente urbano		
<b>Stato conservativo:</b>	Magazzini e stalle: in parte limitata normale ed in prevalenza scadente. Tettoie: stato di manutenzione mediocre. Ulteriori ampliamenti: condizioni fatiscenti.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà di un appezzamento di terreno, a giacitura pianeggiante, avente accesso diretto dalla Via Cavalcanti. Su detto terreno insistono vari manufatti in legno, del tutto abusivi e non sanabili, adibiti a magazzini e stalle ed utilizzati per l'allevamento di cavalli e per attività connesse.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.000,00**

<b>Bene N° 7 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Calci (PI) - località Bagnetto		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	20/24
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 130, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 20, Part. 130, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 20, Part. 131, Qualità Oliveto - Fg. 20, Part. 132, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	34920,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Appezzamento di terreno di forma pressoché rettangolare a giacitura pianeggiante ubicato nel Comune di Calci in località Bagnetto in fregio alla Via Calcesana.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.000,00**

**Bene N° 8 - Multiplo - Immobiliare**

<b>Ubicazione:</b>	Pisa (PI) - Via Parini n.7		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Multiplo - Immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 733, Sub. 33, Categoria A2 - Fg. 20, Part. 733, Sub. 10, Categoria C6	<b>Superficie</b>	127,16 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Stato di manutenzione normale.		
<b>Descrizione:</b>	*Appartamento + garage: ==> Quota di piena proprietà pari a 1/2 di un appartamento e di un garage ubicati in Pisa in Via Parini n.7. L'appartamento per civile abitazione è posto al quinto e ultimo piano di un fabbricato condominiale sito in Pisa, Via Parini n. 7, con accesso tramite resede e scala condominiale. E' composto da: ingresso, cucina con balcone, soggiorno con balcone, disimpegno, tre camere e doppi servizi. Il garage, posto al piano terra, ha accesso sul lato Ovest del fabbricato condominiale; è il terzo di detto lato procedendo da Nord verso Sud.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 247.000,00****Bene N° 9 - Multiplo - Immobiliare**

<b>Ubicazione:</b>	Calci (PI) - via Calcesana n.37		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Multiplo - Immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 475, Sub. 5, Categoria A2, Graffato 14 - Fg. 22, Part. 475, Sub. 10, Categoria C6	<b>Superficie</b>	180,19 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Stato di manutenzione normale		
<b>Descrizione:</b>	*Appartamento + garage: ==> Villetta costituente porzione di un fabbricato pentafamiliare ubicato in Calci, Via Calcesana. Detta unità immobiliare, ad uso civile abitazione, ha accesso dal n.37 della Via Calcesana, occupa l'ala S-E del fabbricato e presenta due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato ed al piano sottotetto. Al piano interrato c'è un garage con antistante tettoia e scala interna che consente l'accesso al piano terra del quartiere; al piano terra vi sono: soggiorno e pranzo-cucinotto con adiacente tettoia, WC, locale di sgombero con balcone, scala di accesso al piano primo in cui vi sono: disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio e due balconi, oltre scala di accesso al piano sottotetto in cui c'è piano un ampio vano con balcone. All'appartamento è annesso in proprietà esclusiva il resede posto in fregio ai lati Est e Sud.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Le due unità immobiliari sono occupate dalla Sig.ra **** Omissis **** e dalla figlia in forza di sentenza di omologazione n. cronol. 10685/2017 del 11/07/2017 RGC 5425/2016 della separazione dei coniugi **** Omissis ****.		

**LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 255.000,00**

<b>Bene N° 10 - Multiplo - Immobiliare</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Calci (PI) - via Le Pescine nn.16-18		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Multiplo - Immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 300, Sub. 1, Categoria A2, Graffato 9 - Fg. 13, Part. 300, Sub. 5, Categoria C6	<b>Superficie</b>	185,71 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Stato di manutenzione normale		
<b>Descrizione:</b>	*Appartamento + garage ==> Villetta costituente porzione di un fabbricato trifamiliare ubicato in Calci, Via delle Pescine nn.16-18. Detta unità immobiliare, ad uso civile abitazione, ha accesso pedonale dal n.16 della Via delle Pescine e carrabile dal nc.18; occupa l'ala N-O del fabbricato e presenta tre piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato. Al piano seminterrato c'è un garage alla cui estremità Est c'è la scala che consente l'accesso al piano terra del quartiere in cui vi sono: cucina, soggiorno, WC ed anti-WC, scala di accesso al piano primo in cui vi sono: disimpegno, tre camere, di cui una con terrazzo, bagno e scala interna per l'accesso al secondo piano in cui c'è una camera con terrazzo. All'appartamento è annesso in proprietà esclusiva il resede posto in fregio ai lati Nord ed Ovest.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****. Si fa presente che **** Omissis **** hanno in corso una Separazione Consensuale. A tale proposito il Tribunale di Pisa in data 23.03.2012 ha emesso un dispositivo che coinvolge il bene della presente relazione. Nel dispositivo, nella sezione "Condizioni della separazione", al punto n.2 si trova scritto "la casa coniugale situata in Calci (PI) Località Le Piscine, 16/18 di proprietà esclusiva del Sig. **** Omissis ****, rimarrà nella disponibilità della Sig.ra Piletti Susanna con tutti i mobili e gli arredi annessi quantomeno fino alla sottoscrizione del divorzio". Il dispositivo del Tribunale è riportato tra gli allegati alla presente perizia.		

### LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 250.000,00

<b>Bene N° 11 - Multiplo - Immobiliare</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Calci (PI) - via Le Pescine nn.10-12		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Multiplo - Immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 300, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 8 - Fg. 13, Part. 300, Sub. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	204,28 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Sono necessari interventi manutentivi in quanto in vari vani vi sono evidenti tracce di infiltrazioni, oltre a deterioramenti in facciata e su alcune pareti dei terrazzi.		
<b>Descrizione:</b>	*Appartamento + garage : ==> Villetta costituente porzione di un fabbricato trifamiliare ubicato in Calci, Via delle Pescine. Detta unità immobiliare, ad uso civile abitazione, ha accesso pedonale dal n.12 della Via delle Pescine e carrabile dal nc.10; occupa l'ala N-E del fabbricato e presenta tre piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato. Al piano seminterrato c'è un garage a cui si accede dalla rampa avente l'ingresso carrabile al nc.10. Questo garage presenta sul lato Ovest la scala che consente l'accesso al piano terra del quartiere in cui vi sono: cucina, soggiorno, WC ed anti-WC, scala di accesso al piano primo in cui vi sono: disimpegno, tre camere, di cui una con terrazzo, bagno e scala interna per l'accesso al secondo piano in cui c'è una camera con terrazzo. All'appartamento è annesso in proprietà esclusiva il resede posto in fregio ai lati Nord ed Est. Nella zona Nord del resede esclusivo vi sono un manufatto in legno ad uso ricovero attrezzi da giardino ed una tettoia fotovoltaica non ancora accampionati.		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****.

**LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.000,00**

<b>Bene N° 12 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio C, interno 26, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 89, Qualità ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 89, Sub. 26, Zc. C, Categoria A3	<b>Superficie</b>	40,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento è caratterizzato da uno stato di manutenzione normale.		
<b>Descrizione:</b>	Quota di piena proprietà pari a 1/2 di un appartamento di civile abitazione ubicato nella zona Ovest del piano terra (piano primo rispetto alla pubblica Via) del fabbricato "C" sito nel Comune Abetone Cutigliano, sezione Cutigliano, località Doganaccia, Via dei Cacciatori. Detto fabbricato C, edificato nella zona Sud del lotto, è in parte a due ed in parte a tre piani, costituisce porzione del complesso denominato La Bicocca ed è ubicato in prossimità della stazione della funivia della Doganaccia. L'appartamento, contraddistinto dal numero di interno 3 nei certificati catastali e n.26 nell'atto di acquisto, è ubicato all'estremità Ovest del corpo di fabbrica C (nell'atto provenienza è indicato erroneamente l'estremità Est) e difatti il quartiere, a cui si accede dalla terrazza comune posta sul lato Nord, è composto da: cucina-pranzo, camera con terrazzo, bagno con antibagno e vano sottotetto a cui si accede da una scala interna in legno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è utilizzato saltuariamente dai proprietari **** Omissis **** e non risultano stipulati contratti di comodato o di locazione.		
<b>Bene N° 13 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Abetone Cutigliano (PT) - Via dei Cacciatori n.6, edificio B, interno 34, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/36
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 89, Sub. 34, Categoria C2	<b>Superficie</b>	33,69 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Non è stato possibile accedere all'interno della cantina. Le condizioni esterne del locale risultavano normali.		

<b>Descrizione:</b>	Quota di piena proprietà pari a 1/36 di un vano ad uso cantina - deposito sci posto nel fabbricato B ubicato nel Comune di Abetone Cutigliano, sezione Cutigliano, frazione Doganaccia, Via dei Cacciatori n.6. Detto fabbricato B, edificato nella zona Nord del lotto, è in parte a due ed in parte a tre piani, costituisce porzione del complesso denominato La Bicocca ed è ubicato in prossimità della stazione della funivia della Doganaccia. Il locale, contraddistinto dal numero di interno 34 nell'atto di acquisto, è ubicato all'estremità S-E dell'edificio B, al secondo piano (3° da terra); ad esso si accede dal resede condominiale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

## LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.000,00

### Bene N° 14 - Appartamento

<b>Ubicazione:</b>	Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 25, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	8/12
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 101, Qualità ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 101, Sub. 25, Categoria A3	<b>Superficie</b>	54,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento è caratterizzato da uno stato di manutenzione normale.		
<b>Descrizione:</b>	Quota di piena proprietà pari a 2/3 di un appartamento di civile abitazione ubicato nella zona Nord-Ovest del piano secondo sito nel Comune Abetone Cutigliano, sezione Cutigliano, località Doganaccia, Via dei Cacciatori. Detto fabbricato costituisce porzione del complesso denominato Condominio Croce Arcana ed è ubicato in prossimità della stazione della funivia della Doganaccia. L'appartamento, contraddistinto dal numero di interno 25 nell'atto di acquisto, è ubicato all'estremità Nord-Ovest del corpo di fabbrica. Il quartiere, a cui si accede da scala interna comune e disimpegno sempre comune, è composto da: ingresso, spazio cucina, camera matrimoniale, camera singola, bagno e soggiorno-pranzo con caminetto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è utilizzato saltuariamente dai proprietari e non risultano stipulati contratti di comodato o di locazione.		

### Bene N° 15 - Appartamento

<b>Ubicazione:</b>	Abetone Cutigliano (PT) - Località "La Doganaccia" Via dei Cacciatori in condominio denominato "Croce Arcana", interno 2, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/105
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 101, Qualità ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 101, Sub. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	41,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento è caratterizzato da uno stato di manutenzione normale.		

<b>Descrizione:</b>	Quota di piena proprietà pari a 2/105 di un appartamento di civile abitazione ubicato nella zona Nord del piano terreno sito nel Comune Abetone Cutigliano, sezione Cutigliano, località Doganaccia, Via dei Cacciatori. Detto fabbricato costituisce porzione del complesso denominato Condominio Croce Arcana ed è ubicato in prossimità della stazione della funivia della Doganaccia. L'appartamento, contraddistinto dal numero di interno 2 nell'atto di acquisto, è ubicato all'estremità Nord del corpo di fabbrica in adiacenza alla centrale termica. Il quartiere, a cui si accede da scala interna comune e disimpegno sempre comune, è composto da: ingresso, spazio cucina, camera singola, bagno e soggiorno-pranzo. Appartamento dedicato al custode del condominio.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Appartamento dedicato al custode del condominio.

**LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.000,00**

<b>Bene N° 16 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pisa (PI) - Via di Pratale n.28/A, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/3
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 94, Qualità ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 94, Sub. 63, Categoria A2	<b>Superficie</b>	104,37 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento è caratterizzato da uno stato di manutenzione normale.		
<b>Descrizione:</b>	Quota di piena proprietà pari a 2/3 di un appartamento di civile abitazione posto al secondo piano di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in Pisa, Via di Pratale n. 28/A, con accesso tramite resede e scala condominiale. L'edificio è dotato di ascensore. L'unità è composta da ingresso, cucina dotata di terrazzo, ripostiglio, soggiorno dotato di terrazzo, disimpegno notte, due camere, bagno e ripostiglio. Completa l'unità immobiliare un posto auto esterno posto sull'area condominiale esposta a Nord. L'abitazione ha una superficie complessiva di 97,70 mq, oltre 9,78 mq di terrazzi e posto auto in proprietà esclusiva di 15 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è utilizzato dal sig. **** Omissis ****, non risultano stipulati contratti di comodato o di locazione.		

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA BERCHET N.3**

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 28/07/2010  
Reg. gen. 15124 - Reg. part. 3168  
Importo: € 3.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.600.000,00

Rogante: Calderoni Claudio

Data: 27/07/2010

N° repertorio: 6817

N° raccolta: 3544

Note: Immobili colpiti: San Giuliano Terme C.F. F.90 map.315 sub 2 (D/8), sub 1 (A/2), sub 3 (D/8), sub 4 (resede). Debitore non datore di ipoteca: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; Terzi datori di ipoteca: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 04/10/2016

Reg. gen. 16811 - Reg. part. 2984

Importo: € 270.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità a carico della procedura

Capitale: € 177.156,06

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 19/05/2016

N° repertorio: 1649

Note: Immobili colpiti: unità negoziale 1 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 6 (D/8), sub 7 (A/2), sub 8 (fabbricato), sub 9 (ente comune), mapp.555 sub 10 (ente urbano); -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); unità negoziale 2 -Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 4 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6); unità negoziale 5 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 7 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 8 -San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6). Iscrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/4, unità negoziale 2 quota 1/2; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/4, unità negoziale 2 quota 1/2, unità negoziale 7 quota 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2, -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 5 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 13/02/2017

Reg. gen. 2428 - Reg. part. 381

Importo: € 150.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità a carico della procedura

Capitale: € 112.721,70

Rogante: Tribunale

Data: 11/01/2017

N° repertorio: 5123

Note: Immobili colpiti: \*unità negoziale 2 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); \*unità negoziale 3 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); \*unità negoziale 4 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6); \*unità negoziale 5 -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 6 (D/8), sub 7 (A/2), sub 8 (unità collabenti); \*unità negoziale 6 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.555 sub 10 (area urbana); unità negoziale 7 Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 8 -San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6). Iscrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità

negoziale 3 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2. -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2, -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 2 quota 1/1, unità negoziale 5 quota 1/4, unità negoziale 6 quota 1/4, unità negoziale 7 quota 1/2; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 5 quota 1/4, unità negoziale 6 quota 1/4, unità negoziale 7 quota 1/2.

• **sentenza di fallimento** Trascritto a

Pisa il 23/11/2018

Reg. gen. 21097 - Reg. part. 14147

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Immobili colpiti: unità negoziale 1 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 8 (F2), sub 10 (D/8), sub 11 (A/2), sub 12 (D/8), sub 13 (C/2), sub 14 (C/2), mapp.555 sub 10 (F1); unità negoziale 2 -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); unità negoziale 3 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 4 -Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 5 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2), sub 2 (C/6); unità negoziale 6 -Calci: C.F. F.22 mapp.300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 7 -Calci: C.F. F.22 mapp.300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6). Trascrizione a favore di: -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2-4- per la quota di 1/2; unità negoziali 3-5-6-7 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; unità negoziale 4 per la quota di 1/2; unità negoziale 3 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 6 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 7 per la quota di 1/1. Trascrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; unità negoziale 4 per la quota di 1/2; unità negoziale 3 per la quota di 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 6 per la quota di 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 7 per la quota di 1/1.

• **DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA**

Trascritto a Pisa il 20/11/2020

Reg. gen. 18936 - Reg. part. 12910

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Nel quadro D della Nota si trova scritto: LA SOCIETA' \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, CON SEDE IN \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, VIA \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, CODICE FISCALE E NUMERO D'ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI PISA: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, N. R.E.A.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; D'ORA INNANZI ANCHE DETTA LA "SOCIETA'", NON VERSANDO IN FLORIDE CONDIZIONI

ECONOMICO-FINANZIARIE, HA PROPOSTO AI CREDITORI UNA DOMANDA DI CONCORDATO PREVENTIVO (N. 35/2016), TUTTAVIA NEI CONFRONTI DELLA STESSA SOCIETA' E' STATA POI EMESSA SENTENZA DI FALLIMENTO DAL TRIBUNALE DI PISA IN DATA 28 FEBBRAIO - 1 MARZO 2018 N. 14/2018, CHE HA COMPORTATO ANCHE IL FALLIMENTO IN ESTENSIONE DEI SOCI (TUTTI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI) DI DETTA SOCIETA', ALCUNI DEI QUALI FIGLI DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, DISPONENTE, E GLI ALTRI COMUNQUE PARENTI ENTRO IL TERZO GRADO; E' STATA DUNQUE PROPOSTA AI CREDITORI DELLA SOCIETA', PRESSO IL TRIBUNALE DI PISA, UNA DOMANDA DI CONCORDATO FALLIMENTARE AI SENSI DELL'ART. 124 DELLA LEGGE FALLIMENTARE (R.D. 16 MARZO 1942 N. 267). PERTANTO \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* NELLA SUA QUALITA' INTENDE VINCOLARE, AI SENSI DELL'ART. 2645 TER C.C., I CESPITI IMMOBILIARI DI SUA PROPRIETA', INFRA MEGLIO DESCRITTI, A VANTAGGIO DEI CREDITORI DELLA DETTA "SOCIETA'", IN MODO DA POTERLI

COMPIUTAMENTE SODDISFARE NEI TERMINI, LIMITI E CONDIZIONI DI CUI AL CONCORDATO FALLIMENTARE, PER IL PERIODO DI TEMPO QUI DI SEGUITO STABILITO E PER IL SODDISFACIMENTO DEI LORO CREDITI NEI CONFRONTI DELLA "SOCIETA'" STESSA, AL FINE DI RENDERE POSSIBILE - NEL RISPETTO DEI PRINCIPI DI CUI ALL'ART. 2740 C.C. - LA MESSA A DISPOSIZIONE DELLA DOMANDA DI CONCORDATO SOPRA CITATA, OVVERO DI CONCORDATI FALLIMENTARI DA ESPLETARSI A SEGUITO DI DOMANDE DA DEPOSITARSI, DEI FRUTTI DEI DETTI CESPITI E DEL RICAVATO DALLA ALIENAZIONE DEGLI STESSI. CESPITI IMMOBILIARI SOTTOPOSTI A VINCOLO: - QUOTA SU COMPLESSO IMMOBILIARE IN SAN GIULIANO TERME (PI) - GHEZZANO, TRA LE VIE BERCHET E CAVALCANTI, E PRECISAMENTE: A) FABBRICATO DI UN SOL PIANO FUORI TERRA, SUL LATO OVEST DEL COMPLESSO, E A DESTINAZIONE COMMERCIALE, CON ACCESSO DA VIA BERCHET, 3, A MEZZO DI CORTILE COMUNE E COMPOSTO DA UN VANO AD USO ESPOSIZIONE, CON ANNESSI VANI AD USO DEPOSITO, ARCHIVIO, ED ALTRI ACCESSORI; B) COMPENDIO IMMOBILIARE COMPOSTO DA UN FABBRICATO SUL LATO OVEST, DESTINATO ALLA VENDITA, CON ANNESSI LABORATORIO, UFFICI ED ALTRI ACCESSORI, DISPOSTO SU DUE LIVELLI (PIANO TERRA E PRIMO), CON ACCESSO DA VIA BERCHET, 3, A MEZZO DI CORTILE COMUNE, E, CON ACCESSO DA VIA CAVALCANTI A MEZZO DI CORTILE COMUNE, UN CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE AD EST DEL PRECEDENTE, DI UN SOL PIANO FUORI TERRA, UN ULTERIORE MANUFATTO DESTINATO AD UFFICI DI UN SOL PIANO FUORI

• **Sentenza Fallimento**

Trascritto a Pisa il 20/01/2026

Reg. gen. 906 - Reg. part. 679

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA CAVALCANTI**

---

**Iscrizioni**

• **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza

Iscritto a Pisa il 20/05/2016

Reg. gen. 8556 - Reg. part. 1483

Importo: € 15.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 13.191,00

Spese: € 1.809,00

Rogante: Corte di Appello di Firenze

Data: 22/03/2016

N° repertorio: 442

Note: Immobili

colpiti: unità

negoziale 1 -Calci:

C.F. F.13 mapp. 300

sub 1-9 (A/2) e sub

5 (C/6); unità

negoziale 2 - San

Giuliano Terme : CF  
F.90 mapp.1081 sub  
1 (C/2) e sub 2  
(C/6); Iscrizione  
contro: \*\*\*\* Omissis  
\*\*\*\* per diritto di  
proprietà: unità  
negoziale 1 quota  
1/1, unità negoziabile  
2 quota 1/2.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Bolzano

Iscritto a Pisa il 14/09/2016

Reg. gen. 15844 - Reg. part. 2751

Importo: € 18.774,04

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 14.499,45

Spese: € 2.614,79

Interessi: € 1.659,80

Rogante: Tribunale Ordinario di Bolzano

Data: 03/02/2016

N° repertorio: 1281

Note: Il decreto ingiuntivo è stato emesso contro la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Il Conservatore, evidenziando che non esiste alcuna norma che consenta di iscrivere ipoteca giudiziale contro i soci illimitatamente responsabili in forza di titolo formato contro la società, ha eseguito la formalità con riserva evidenziando che avverso la predetta riserva è ammesso reclamo al Tribunale di Pisa ai sensi degli articoli 2674 bis e 113 ter disp. att. c.c. Dalle certificazioni acquisite non risulta presentato alcun reclamo e quindi detta iscrizione ipotecaria è da ritenersi priva di effetti. In ogni caso si ritiene opportuno acquisire il parere del Giudice Delegato per l'eventuale necessità/opportunità di procedere o non procedere alla restrizione ipotecaria con il decreto di trasferimento. Immobili colpiti: unità negoziabile 1 - Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5 (A/2), sub 14 (C/6 - trattasi di indicazione errata in quanto il sub 14 è graffiato al sub 5); -unità negoziabile 4 - San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6); -unità negoziabile 5 - Calci: C.F. F.13 mapp. 30 (in realtà trattasi del mapp.300) sub 2 (A/2), sub 8 (C/6- trattasi di indicazione errata in quanto il sub 8 è graffiato al sub 2) e sub 4 (C/6); unità negoziabile 6 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1 (A/2), sub 9 (C/6- trattasi di indicazione errata in quanto il sub 9 è graffiato al sub 1) e sub 5 (C/6). Iscrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziabile 1 quota 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziabile 4 quota 1/2, unità negoziabile 5 quota 1/1, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziabile 4 quota 1/2, unità negoziabile 6 quota 1/1.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 04/10/2016

Reg. gen. 16811 - Reg. part. 2984

Importo: € 270.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità a carico della procedura

Capitale: € 177.156,06

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 19/05/2016

N° repertorio: 1649

Note: Immobili colpiti: unità negoziale 1 - San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 6 (D/8), sub 7 (A/2), sub 8 (fabbricato), sub 9 (ente comune), mapp.555 sub 10 (ente urbano); -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); unità negoziale 2 -Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 4 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6); unità negoziale 5 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 7 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 8 -San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6); Iscrizione contro: \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/4, unità negoziale 2 quota 1/2, \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/4, unità negoziale 2 quota 1/2, unità negoziale 7 quota 1/1; \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2, \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 5 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2.

• **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 13/02/2017

Reg. gen. 2428 - Reg. part. 381

Importo: € 150.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 112.721,70

Rogante: Tribunale

Data: 11/01/2017

N° repertorio: 5123

Note: Immobili colpiti: unità negoziale 2 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 3 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 4 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6); unità negoziale 5 -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); - San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 6 (D/8), sub 7 (A/2), sub 8 (unità collabenti); unità negoziale 6 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.555 sub 10 (area urbana); unità negoziale 7 Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 8 -San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6). Iscrizione contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 3 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 2 quota 1/1, unità negoziale 5 quota 1/4, unità negoziale 6 quota 1/4, unità negoziale 7 quota 1/2; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 5 quota 1/4, unità negoziale 6 quota 1/4, unità negoziale 7 quota 1/2.

• **sentenza di fallimento** Trascritto a

Pisa il 23/11/2018

Reg. gen. 21097 - Reg. part. 14147

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Immobili colpiti: unità negoziale 1 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 8 (F2), sub 10 (D/8), sub 11 (A/2), sub 12 (D/8), sub 13 (C/2), sub 14 (C/2), mapp.555 sub 10 (F1); unità negoziale 2 -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); unità negoziale 3 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 4 -Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 5 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2), sub 2 (C/6); unità negoziale 6 -Calci: C.F. F.22 mapp.300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 7 -Calci: C.F. F.22 mapp.300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6). Trascrizione a favore di: -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2-4- per la quota di 1/2; unità negoziali 3-5-6-7 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; unità negoziale 4 per la quota di 1/2; unità negoziale 3 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale

5- per la quota di 1/2; unità negoziale 6 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 7 per la quota di 1/1. Trascrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; unità negoziale 4 per la quota di 1/2; unità negoziale 3 per la quota di 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 6 per la quota di 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 7 per la quota di 1/1.

## BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CALCI (PI) - LOCALITÀ BAGNETTO

### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 04/10/2016  
Reg. gen. 16811 - Reg. part. 2984  
Importo: € 270.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 177.156,06  
Rogante: Tribunale di Pisa  
Data: 19/05/2016  
N° repertorio: 1649  
Note: Immobili colpiti: unità negoziale 1 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 6 (D/8), sub 7 (A/2), sub 8 (fabbricato), sub 9 (ente comune), mapp.555 sub 10 (ente urbano); -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); unità negoziale 2 -Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 4 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6); unità negoziale 5 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 7 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 8 -San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6).  
Iscrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/4, unità negoziale 2 quota 1/2; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/4, unità negoziale 2 quota 1/2, unità negoziale 7 quota 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2, -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 5 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 13/02/2017  
Reg. gen. 2428 - Reg. part. 381  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 112.721,70  
Rogante: Tribunale  
Data: 11/01/2017  
N° repertorio: 5123  
Note: Immobili colpiti: \*unità negoziale 2 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); \*unità negoziale 3 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); \*unità negoziale 4 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6); \*unità negoziale 5 -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 6 (D/8), sub 7 (A/2), sub 8 (unità collabenti);

\*unità negoziale 6 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.555 sub 10 (area urbana); unità negoziale 7 Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 8 -San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6). Iscrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 3 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2. -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2, -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 2 quota 1/1, unità negoziale 5 quota 1/4, unità negoziale 6 quota 1/4 , unità negoziale 7 quota 1/2; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 5 quota 1/4, unità negoziale 6 quota 1/4, unità negoziale 7 quota 1/2.

### Trascrizioni

- **sentenza di fallimento** Trascritto a

Pisa il 23/11/2018

Reg. gen. 21097 - Reg. part. 14147

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Immobili colpiti: unità negoziale 1 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 8 (F2), sub 10 (D/8), sub 11 (A/2), sub 12 (D/8), sub 13 (C/2), sub 14 (C/2), mapp.555 sub 10 (F1); unità negoziale 2 -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); unità negoziale 3 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 4 -Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 5 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2), sub 2 (C/6); unità negoziale 6 -Calci: C.F. F.22 mapp.300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 7 -Calci: C.F. F.22 mapp.300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6). Trascrizione a favore di: -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2-4- per la quota di 1/2; unità negoziali 3-5-6-7 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; unità negoziale 4 per la quota di 1/2; unità negoziale 3 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 6 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 7 per la quota di 1/1. Trascrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; unità negoziale 4 per la quota di 1/2; unità negoziale 3 per la quota di 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 6 per la quota di 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 7 per la quota di 1/1.

- **Sentenza Fallimento**

Trascritto a Pisa il 20/01/2026

Reg. gen. 906 - Reg. part. 679

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## BENE N° 8 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBIcato A PISA (PI) - VIA PARINI N.7

### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pisa il 04/10/2016

Reg. gen. 16811 - Reg. part. 2984

Importo: € 270.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità a carico della procedura

Capitale: € 177.156,06

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 19/05/2016

N° repertorio: 1649

Note: Immobili colpiti: unità negoziale 1 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 6 (D/8), sub 7 (A/2), sub 8 (fabbricato), sub 9 (ente comune), mapp.555 sub 10 (ente urbano); -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); unità negoziale 2 -Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 4 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6); unità negoziale 5 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 7 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 8 -San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6). Iscrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/4, unità negoziale 2 quota 1/2; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/4, unità negoziale 2 quota 1/2, unità negoziale 7 quota 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2, -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 5 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 13/02/2017

Reg. gen. 2428 - Reg. part. 381

Importo: € 150.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 112.721,70

Rogante: Tribunale

Data: 11/01/2017

N° repertorio: 5123

Note: Immobili colpiti: \*unità negoziale 2 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); \*unità negoziale 3 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); \*unità negoziale 4 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6); \*unità negoziale 5 -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 6 (D/8), sub 7 (A/2), sub 8 (unità collabenti); \*unità negoziale 6 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.555 sub 10 (area urbana); unità negoziale 7 Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 8 -San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6). Iscrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 3 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2. -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2, -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 2 quota 1/1, unità negoziale 5 quota 1/4, unità negoziale 6 quota 1/4, unità negoziale 7 quota 1/2; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 5 quota 1/4, unità negoziale 6 quota 1/4, unità negoziale 7 quota 1/2.

### Trascrizioni

- **sentenza di fallimento** Trascritto a

Pisa il 23/11/2018

Reg. gen. 21097 - Reg. part. 14147

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Immobili colpiti: unità negoziale 1 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 8 (F2), sub 10 (D/8), sub 11 (A/2), sub 12 (D/8), sub 13 (C/2), sub 14 (C/2), mapp.555 sub 10 (F1); unità negoziale 2 -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); unità negoziale 3 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 4 -Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 5 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2), sub 2 (C/6); unità negoziale 6 -Calci: C.F. F.22 mapp.300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 7 -Calci: C.F. F.22 mapp.300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6). Trascrizione a favore di: -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2-4- per la quota di 1/2; unità negoziali 3-5-6-7 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; unità negoziale 4 per la quota di 1/2; unità negoziale 3 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 6 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 7 per la quota di 1/1. Trascrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; unità negoziale 4 per la quota di 1/2; unità negoziale 3 per la quota di 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 6 per la quota di 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 7 per la quota di 1/1.

## BENE N° 9 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A CALCI (PI) - VIA CALCESANA N.37

### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Bolzano

Iscritto a Pisa il 14/09/2016

Reg. gen. 15844 - Reg. part. 2751

Importo: € 18.774,04

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 14.499,45

Spese: € 2.614,79

Interessi: € 1.659,80

Rogante: Tribunale Ordinario di Bolzano

Data: 03/02/2016

N° repertorio: 1281

Note: Il decreto ingiuntivo è stato emesso contro la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*- Il Conservatore, evidenziando che non esiste alcuna norma che consenta di iscrivere ipoteca giudiziale contro i soci illimitatamente responsabili in forza di titolo formato contro la società, ha eseguito la formalità con riserva evidenziando che avverso la predetta riserva è ammesso reclamo al Tribunale di Pisa ai sensi degli articoli 2674 bis e 113 ter disp. att. c.c. Dalle certificazioni acquisite non risulta presentato alcun reclamo e quindi detta iscrizione ipotecaria è da ritenersi priva di effetti. In ogni caso si ritiene opportuno acquisire il parere del Giudice Delegato per l'eventuale necessità/opportunità di procedere o non procedere alla restrizione ipotecaria con il decreto di trasferimento. Immobili colpiti: unità negoziale 1 - Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5 (A/2), sub 14 (C/6 - trattasi di indicazione errata in quanto il sub 14 è graffiato al sub 5); -unità negoziale 4 - San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1

(C/2) e sub 2 (C/6); -unità negoziale 5 - Calci: C.F. F.13 mapp. 30 (in realtà trattasi del mapp.300) sub 2 (A/2), sub 8 (C/6-- trattasi di indicazione errata in quanto il sub 8 è graffiato al sub 2) e sub 4 (C/6); unità negoziale 6 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1 (A/2), sub 9 (C/6- trattasi di indicazione errata in quanto il sub 9 è graffiato al sub 1) e sub 5 (C/6). Iscrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/2, unità negoziale 5 quota 1/1, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/2, unità negoziale 6 quota 1/1.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 04/10/2016

Reg. gen. 16811 - Reg. part. 2984

Importo: € 270.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità a carico della procedura

Capitale: € 177.156,06

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 19/05/2016

N° repertorio: 1649

Note: Immobili colpiti: unità negoziale 1 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 6 (D/8), sub 7 (A/2), sub 8 (fabbricato), sub 9 (ente comune), mapp.555 sub 10 (ente urbano); -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); unità negoziale 2 -Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 4 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6); unità negoziale 5 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 7 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 8 -San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6). Iscrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/4, unità negoziale 2 quota 1/2; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/4, unità negoziale 2 quota 1/2, unità negoziale 7 quota 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2, -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 5 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 13/02/2017

Reg. gen. 2428 - Reg. part. 381

Importo: € 150.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 112.721,70

Rogante: Tribunale

Data: 11/01/2017

N° repertorio: 5123

Note: Immobili colpiti: \*unità negoziale 2 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); \*unità negoziale 3 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); \*unità negoziale 4 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6); \*unità negoziale 5 -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 6 (D/8), sub 7 (A/2), sub 8 (unità collabenti); \*unità negoziale 6 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.555 sub 10 (area urbana); unità negoziale 7 Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 8 -San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6). Iscrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 3 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2. -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2, -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 2 quota 1/1, unità negoziale 5 quota 1/4, unità negoziale 6 quota 1/4, unità negoziale 7 quota

1/2; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 5 quota 1/4, unità negoziale 6 quota 1/4, unità negoziale 7 quota 1/2.

### Trascrizioni

- **sentenza di fallimento** Trascritto a

Pisa il 23/11/2018

Reg. gen. 21097 - Reg. part. 14147

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Immobili colpiti: unità negoziale 1 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 8 (F2), sub 10 (D/8), sub 11 (A/2), sub 12 (D/8), sub 13 (C/2), sub 14 (C/2), mapp.555 sub 10 (F1); unità negoziale 2 -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); unità negoziale 3 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 4 -Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 5 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2), sub 2 (C/6); unità negoziale 6 -Calci: C.F. F.22 mapp.300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 7 -Calci: C.F. F.22 mapp.300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6). Trascrizione a favore di: -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2-4- per la quota di 1/2; unità negoziali 3-5-6-7 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; unità negoziale 4 per la quota di 1/2; unità negoziale 3 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 6 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 7 per la quota di 1/1. Trascrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; unità negoziale 4 per la quota di 1/2; unità negoziale 3 per la quota di 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 6 per la quota di 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 7 per la quota di 1/1.

### BENE N° 10 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A CALCI (PI) - VIA LE PESCHINE NN.16-18

### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza

Iscritto a Pisa il 20/05/2016

Reg. gen. 8556 - Reg. part. 1483

Importo: € 15.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 13.191,00

Spese: € 1.809,00

Rogante: Corte di Appello di Firenze

Data: 22/03/2016 N°

repertorio: 442

Note: Immobili colpiti: unità negoziale 1 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 2 - San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6); Iscrizione contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/1, unità negoziale 2 quota 1/2.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Bolzano

Iscritto a Pisa il 14/09/2016

Reg. gen. 15844 - Reg. part. 2751

Importo: € 18.774,04

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 14.499,45

Spese: € 2.614,79

Interessi: € 1.659,80

Rogante: Tribunale Ordinario di Bolzano

Data: 03/02/2016

N° repertorio: 1281

Note: Il decreto ingiuntivo è stato emesso contro la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*- Il Conservatore, evidenziando che non esiste alcuna norma che consenta di iscrivere ipoteca giudiziale contro i soci illimitatamente responsabili in forza di titolo formato contro la società, ha eseguito la formalità con riserva evidenziando che avverso la predetta riserva è ammesso reclamo al Tribunale di Pisa ai sensi degli articoli 2674 bis e 113 ter disp. att. c.c. Dalle certificazioni acquisite non risulta presentato alcun reclamo e quindi detta iscrizione ipotecaria è da ritenersi priva di effetti. In ogni caso si ritiene opportuno acquisire il parere del Giudice Delegato per l'eventuale necessità/opportunità di procedere o non procedere alla restrizione ipotecaria con il decreto di trasferimento. Immobili colpiti: unità negoziale 1 - Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5 (A/2), sub 14 (C/6 - trattasi di indicazione errata in quanto il sub 14 è graffiato al sub 5); -unità negoziale 4 - San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6); -unità negoziale 5 - Calci: C.F. F.13 mapp. 30 (in realtà trattasi del mapp.300) sub 2 (A/2), sub 8 (C/6- trattasi di indicazione errata in quanto il sub 8 è graffiato al sub 2) e sub 4 (C/6); unità negoziale 6 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1 (A/2), sub 9 (C/6- trattasi di indicazione errata in quanto il sub 9 è graffiato al sub 1) e sub 5 (C/6). Iscrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/2, unità negoziale 5 quota 1/1, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/2, unità negoziale 6 quota 1/1.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 04/10/2016

Reg. gen. 16811 - Reg. part. 2984

Importo: € 270.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità

a carico della procedura

Capitale: € 177.156,06

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 19/05/2016

N° repertorio: 1649

Note: Immobili colpiti: unità negoziale 1 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 6 (D/8), sub 7 (A/2), sub 8 (fabbricato), sub 9 (ente comune), mapp.555 sub 10 (ente urbano); -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); unità negoziale 2 -Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 4 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6); unità negoziale 5 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 7 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 8 -San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6). Iscrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/4, unità negoziale 2

quota 1/2; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/4, unità negoziale 2 quota 1/2, unità negoziale 7 quota 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2, -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 5 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 13/02/2017

Reg. gen. 2428 - Reg. part. 381

Importo: € 150.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 112.721,70

Rogante: Tribunale

Data: 11/01/2017

N° repertorio: 5123

Note: Immobili colpiti: \*unità negoziale 2 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); \*unità negoziale 3 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); \*unità negoziale 4 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6); \*unità negoziale 5 -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 6 (D/8), sub 7 (A/2), sub 8 (unità collabenti); \*unità negoziale 6 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.555 sub 10 (area urbana); unità negoziale 7 Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 8 -San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6). Iscrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 3 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2. -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2, -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 2 quota 1/1, unità negoziale 5 quota 1/4, unità negoziale 6 quota 1/4, unità negoziale 7 quota 1/2; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 5 quota 1/4, unità negoziale 6 quota 1/4, unità negoziale 7 quota 1/2.

### Trascrizioni

- **sentenza di fallimento** Trascritto a

Pisa il 23/11/2018

Reg. gen. 21097 - Reg. part. 14147

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Immobili colpiti: unità negoziale 1 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 8 (F2), sub 10 (D/8), sub 11 (A/2), sub 12 (D/8), sub 13 (C/2), sub 14 (C/2), mapp.555 sub 10 (F1); unità negoziale 2 -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); unità negoziale 3 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 4 -Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 5 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2), sub 2 (C/6); unità negoziale 6 -Calci: C.F. F.22 mapp.300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 7 -Calci: C.F. F.22 mapp.300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6). Trascrizione a favore di: -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2-4- per la quota di 1/2; unità negoziali 3-5-6-7 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; unità negoziale 4 per la quota di 1/2; unità negoziale 3 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 6 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 7 per la quota di 1/1. Trascrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la

quota di 1/4; unità negoziale 4 per la quota di 1/2; unità negoziale 3 per la quota di 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 6 per la quota di 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 7 per la quota di 1/1.

## BENE N° 11 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A CALCI (PI) - VIA LE PESCHINE NN.10-12

### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Bolzano

Iscritto a Pisa il 14/09/2016

Reg. gen. 15844 - Reg. part. 2751

Importo: € 18.774,04

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 14.499,45

Spese: € 2.614,79

Interessi: € 1.659,80

Rogante: Tribunale Ordinario di Bolzano

Data: 03/02/2016

N° repertorio: 1281

Note: Il decreto ingiuntivo è stato emesso contro la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il Conservatore, evidenziando che non esiste alcuna norma che consenta di iscrivere ipoteca giudiziale contro i soci illimitatamente responsabili in forza di titolo formato contro la società, ha eseguito la formalità con riserva evidenziando che avverso la predetta riserva è ammesso reclamo al Tribunale di Pisa ai sensi degli articoli 2674 bis e 113 ter disp. att. c.c. Dalle certificazioni acquisite non risulta presentato alcun reclamo e quindi detta iscrizione ipotecaria è da ritenersi priva di effetti. In ogni caso si ritiene opportuno acquisire il parere del Giudice Delegato per l'eventuale necessità/opportunità di procedere o non procedere alla restrizione ipotecaria con il decreto di trasferimento. Immobili colpiti: unità negoziale 1 - Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5 (A/2), sub 14 (C/6 - trattasi di indicazione errata in quanto il sub 14 è graffiato al sub 5); -unità negoziale 4 - San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6); -unità negoziale 5 - Calci: C.F. F.13 mapp. 30 (in realtà trattasi del mapp.300) sub 2 (A/2), sub 8 (C/6- trattasi di indicazione errata in quanto il sub 8 è graffiato al sub 2) e sub 4 (C/6); unità negoziale 6 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1 (A/2), sub 9 (C/6- trattasi di indicazione errata in quanto il sub 9 è graffiato al sub 1) e sub 5 (C/6). Iscrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/2, unità negoziale 5 quota 1/1, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/2, unità negoziale 6 quota 1/1.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 04/10/2016

Reg. gen. 16811 - Reg. part. 2984

Importo: € 270.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità

a carico della procedura

Capitale: € 177.156,06

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 19/05/2016

N° repertorio: 1649

Note: Immobili colpiti: unità negoziale 1 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 6 (D/8), sub 7 (A/2), sub 8 (fabbricato), sub 9 (ente comune), mapp.555 sub 10 (ente urbano); -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); unità negoziale 2 -Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 4 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6); unità negoziale 5 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 7 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 8 -San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6). Iscrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/4, unità negoziale 2 quota 1/2; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 1 quota 1/4, unità negoziale 2 quota 1/2, unità negoziale 7 quota 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2, -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 5 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2.

• **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 13/02/2017

Reg. gen. 2428 - Reg. part. 381

Importo: € 150.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 112.721,70

Rogante: Tribunale

Data: 11/01/2017

N° repertorio: 5123

Note: Immobili colpiti: \*unità negoziale 2 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); \*unità negoziale 3 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); \*unità negoziale 4 -Calci: C.F. F.13 mapp. 300 sub 2-8 (A/2) e sub 4 (C/6); \*unità negoziale 5 -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 6 (D/8), sub 7 (A/2), sub 8 (unità collabenti); \*unità negoziale 6 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.555 sub 10 (area urbana); unità negoziale 7 Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 8 -San Giuliano Terme : CF F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2) e sub 2 (C/6). Iscrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 3 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2. -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 4 quota 1/1, unità negoziale 8 quota 1/2, -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 2 quota 1/1, unità negoziale 5 quota 1/4, unità negoziale 6 quota 1/4, unità negoziale 7 quota 1/2; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* diritto di proprietà: unità negoziale 5 quota 1/4, unità negoziale 6 quota 1/4, unità negoziale 7 quota 1/2.

**Trascrizioni**

• **sentenza di fallimento** Trascritto a

Pisa il 23/11/2018

Reg. gen. 21097 - Reg. part. 14147

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Immobili colpiti: unità negoziale 1 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.315 sub 8 (F2), sub 10 (D/8), sub 11 (A/2), sub 12 (D/8), sub 13 (C/2), sub 14 (C/2), mapp.555 sub 10 (F1); unità negoziale 2 -Calci: C.T. F.20 mapp.130-131-132 (terreni); unità negoziale 3 -Calci: C.F. F.22 mapp. 475 sub 5-14 (A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 4 -Pisa: C.F. F.20 mapp.733 sub 33(A/2) e sub 10 (C/6); unità negoziale 5 -San Giuliano Terme : C.F. F.90 mapp.1081 sub 1 (C/2), sub 2 (C/6); unità negoziale 6 -Calci: C.F. F.22 mapp.300 sub 1-9 (A/2) e sub 5 (C/6); unità negoziale 7 -Calci: C.F. F.22 mapp.300 sub 2-8

(A/2) e sub 4 (C/6). Trascrizione a favore di: -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2-4- per la quota di 1/2; unità negoziali 3-5-6-7 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; unità negoziale 4 per la quota di 1/2; unità negoziale 3 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 6 per la quota di 1/1; -Massa dei Creditori del Fallimento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 7 per la quota di 1/1. Trascrizione contro: -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; unità negoziale 4 per la quota di 1/2; unità negoziale 3 per la quota di 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziali 1-2- per la quota di 1/4; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 6 per la quota di 1/1; -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per diritto di proprietà: unità negoziale 5- per la quota di 1/2; unità negoziale 7 per la quota di 1/1.

**BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO C, INTERNO 26, PIANO T**

---

#### **Isrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 04/10/2016  
Reg. gen. 7414 - Reg. part. 1376  
Importo: € 270.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 177.156,06  
Rogante: Tribunale di Pisa  
Data: 19/05/2016  
N° repertorio: 1649  
Note: Nella sez. C è indicata la quota di 1/18 del mapp.89 sub 34 mentre in realtà la quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è pari a 1/36.
- **sentenza di fallimento**  
Trascritto a Pistoia il 17/12/2018  
Reg. gen. 10496 - Reg. part. 7106  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 13 - CANTINA UBICATA A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - VIA DEI CACCIATORI N.6, EDIFICIO B, INTERNO 34, PIANO 2**

---

#### **Isrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 04/10/2016  
Reg. gen. 7414 - Reg. part. 1376  
Importo: € 270.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 177.156,06

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 19/05/2016

N° repertorio: 1649

Note: Nella sez. C è indicata la quota di 1/18 del mapp.89 sub 34 mentre in realtà la quota di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è pari a 1/36.

- **sentenza di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 17/12/2018

Reg. gen. 10496 - Reg. part. 7106

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 25, PIANO 2**

---

### **Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 04/10/2016

Reg. gen. 7414 - Reg. part. 1376

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 177.156,06

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 19/05/2016

N° repertorio: 1649

### **Trascrizioni**

- **costituzione fondo patrimoniale** Trascritto a Pistoia il 25/01/2012

Reg. gen. 798 - Reg. part. 623

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto relativo a questa trascrizione era finalizzato alla costituzione di un fondo patrimoniale ex art.167 c.c. per far fronte ai bisogni della famiglia. Gli effetti della suddetta trascrizione sono stati integralmente annullati con l'annotazione trascritta a Pistoia in data 08/10/2012 reg. part. n.800.

- **decreto ammissione Concordato Preventivo**

Trascritto a Pistoia il 09/10/2017

Reg. gen. 8185 - Reg. part. 5385

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* CON ATTO NOTAIO CARIELLO REP.24326/11016 DEL 30/03/17 T RASCritto A PISTOIA IN DATA 03/04/17 AL N.1668 PART., AL FINE DI RENDE RE POSSIBILE LA MESSA A DISPOSIZIONE DEL CONCORDATO PREVENTIVO N.35/20 16 DEI FRUTTI PRO-TEMPORE PRODOTTI DAGLI IMMOBILI IN OGGETTO E DEL RIC AVATO DALLA ALIENAZIONE DEGLI STESSI, PURCHE' IL PREDETTO CONCORDATO P REVENTIVO VENGA OMOLOGATO ENTRO IL 30 GIUGNO 2018, SI E' IMPEGNATO A V INCOLARE LA PIENA PROPRIETA' DEI BENI IN OGGETTO ALLA VENDITA A FAVORE DEI CREDITORI DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E DI QUELLI

DELLA SOCIETA' \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E C. PER IL SODDISFACIMENTO DEI LORO CREDITI SIA NEI LORO CONFRONTI, SIA NE I CONFRONTI DELLA SOCIETA' \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E C., IN MODO DA POTERLI COMPIUTAMENTE SODDISFARE NEI TERMINI, LIMITI E CONDIZIONI DI CUI AL CONCORDATO.

• **Sentenza Fallimento**

Trascritto a Pistoia il 22/01/2026

Reg. gen. 534 - Reg. part. 377

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Nel quadro D della nota si trova scritto: SI DICHIARA DI ESONERARE IL CONSERVATORE DA RESPONSABILITA' PER I DATI ISCRITTI IN NOTA. SI RIPORTA PARTE DELLA SENTENZA " VISTI GLI ARTT. 1 , 5, 6, 9,16, 17, 147 L. FALL.DICHIARA IL FALLIMENTO DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E C., IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENT ANTE PRO-TEMPORE, CON SEDE IN \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, VIA \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, NON CHE' DEI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI: 1) \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, NATO A BIENTINA IL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; 2) \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, NATO A BIENTINA IL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; 3) \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, NATO A PISA IL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; 4) \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, NATO A PISA IL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*." SI TRASCRIVE LA SENTENZA DI FALLIME NTO A FAVORE DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* D I \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E C. E DEI FALLIMENTI PERSONALI DEI SOCI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* CHE SONO TITOLARI DI DIRITTI DI PROPRIETA' S UGLI IMMOBILI.

**BENE N° 15** - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ "LA DOGANACCIA" VIA DEI CACCIATORI IN CONDOMINIO DENOMINATO "CROCE ARCANA", INTERNO 2, PIANO T

**Iscrizioni**

• **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 04/10/2016

Reg. gen. 7414 - Reg. part. 1376

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 177.156,06

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 19/05/2016  
N° repertorio: 1649

### Trascrizioni

- **costituzione fondo patrimoniale** Trascritto a Pistoia il 25/01/2012  
Reg. gen. 798 - Reg. part. 623  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: L'atto relativo a questa trascrizione era finalizzato alla costituzione di un fondo patrimoniale ex art.167 c.c. per far fronte ai bisogni della famiglia. Gli effetti della suddetta trascrizione sono stati integralmente annullati con l'annotazione trascritta a Pistoia in data 08/10/2012 reg. part. n.800.
- **decreto ammissione Concordato Preventivo**  
Trascritto a Pistoia il 09/10/2017  
Reg. gen. 8185 - Reg. part. 5385  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* CON ATTO NOTAIO CARIELLO REP.24326/11016 DEL 30/03/17 T RASCritto A PISTOIA IN DATA 03/04/17 AL N.1668 PART., AL FINE DI RENDE RE POSSIBILE LA MESSA A DISPOSIZIONE DEL CONCORDATO PREVENTIVO N.35/20 16 DEI FRUTTI PRO-TEMPORE PRODOTTI DAGLI IMMOBILI IN OGGETTO E DEL RIC AVATO DALLA ALIENAZIONE DEGLI STESSI, PURCHE' IL PREDETTO CONCORDATO P REVENTIVO VENGA OMOLOGATO ENTRO IL 30 GIUGNO 2018, SI E' IMPEGNATO A V INCOLARE LA PIENA PROPRIETA' DEI BENI IN OGGETTO ALLA VENDITA A FAVORE DEI CREDITORI DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E DI QUELLI DELLA SOCIETA' \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E C. PER IL SODDISFACIMENTO DEI LORO CREDITI SIA NEI LORO CONFRONTI, SIA NE I CONFRONTI DELLA SOCIETA' \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E C., IN MODO DA POTERLI COMPIUTAMENTE SODDISFARE NEI TERMINI, LIMITI E CONDIZIONI DI CUI AL CONCORDATO.
- **Sentenza Fallimento**  
Trascritto a Pistoia il 22/01/2026  
Reg. gen. 534 - Reg. part. 377  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Nel quadro D della nota si trova scritto: SI DICHIARA DI ESONERARE IL CONSERVATORE DA RESPONSABILITA' PER I DATI ISCRITTI IN NOTA. SI RIPORTA PARTE DELLA SENTENZA " VISTI GLI ARTT. 1, 5, 6, 9,16, 17, 147 L. FALL.DICHIARA IL FALLIMENTO DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E C., IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENT ANTE PRO-TEMPORE, CON SEDE IN SAN GIULIANO TERME, VIA BERCHET N.3, NON CHE' DEI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI: 1) \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, NATO A BIENTINA IL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; 2) \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, NATO A BIENTINA IL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; 3) \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, NATO A PISA IL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; 4) \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, NATO A PISA IL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*." SI TRASCRIVE LA SENTENZA DI FALLIME NTO A FAVORE DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* D I \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E C. E DEI FALLIMENTI PERSONALI DEI SOCI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* CHE SONO TITOLARI DI DIRITTI DI PROPRIETA' S UGLI IMMOBILI.

### **Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 04/10/2016

Reg. gen. 16811 - Reg. part. 2984

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 177.156,06

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 19/05/2016

N° repertorio: 1649

### **Trascrizioni**

- **costituzione fondo patrimoniale** Trascritto a Pisa il 25/01/2012

Reg. gen. 1416 - Reg. part. 1012

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: L'atto relativo a questa trascrizione era finalizzato alla costituzione di un fondo patrimoniale ex art.167 c.c. per far fronte ai bisogni della famiglia. Gli effetti della suddetta trascrizione sono stati integralmente annullati con l'annotazione trascritta a Pisa in data 28/09/2012 reg. part. n.1821

- **Sentenza Fallimento**

Trascritto a Pisa il 20/01/2026

Reg. gen. 906 - Reg. part. 679

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura