
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Barandoni Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 220/2023 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico	
Premessa.....	
Descrizione	
Lotto n. Unico.....	
Elenco allegati.....	
Riepilogo bando d'asta.....	

INCARICO

All'udienza del 21/03/2024, il sottoscritto Ing. Barandoni Claudio, con studio in Via Rismondo, 39 - 56123 - Pisa (PI), email claudio.barandoni@ordineingegneripisa.it, PEC claudio.barandoni@ingpec.eu, Tel. 050 577665 - 340 2848786, Fax 050 577665, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Mille n. 17
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Mille n. 17
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Mille n. 17
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Mille n. 17

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Trattasi di appartamento per civile abitazione, porzione di maggior fabbricato di un piano fuori terra, di proprietà di **** Omissis ****, posto in Comune di Castelfranco di Sotto (PI) Via dei Mille n°17 da cui ha accesso tramite cortile esclusivo, e composto da ingresso in soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, camera, ripostiglio e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 62 circa (foto nn°1÷9), oltre a resede esclusivo di forma irregolare, della superficie di mq 130 circa (foto nn°1 e 13).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Trattasi di locale uso deposito, porzione di maggior fabbricato monopiano, di proprietà di **** Omissis ****, posto in Comune di Castelfranco di Sotto (PI) Via dei Mille n°17 da cui ha accesso tramite cortile esclusivo, della superficie lorda di mq 14 circa (foto nn°10÷12).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Trattasi di locale uso garage, e precisamente quello posto ad ovest del corpo di fabbrica di un piano fuori terra edificato in aderenza sul lato est di maggior fabbricato di due piani fuori terra, di proprietà di **** Omissis ****, posto in Comune di Castelfranco di Sotto (PI) Via dei Mille n°17 da cui ha accesso tramite cortile esclusivo, della superficie lorda di mq 13 circa (foto nn°13÷16).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Trattasi di locale uso garage, e precisamente quello posto ad est del corpo di fabbrica di un piano fuori terra edificato in aderenza sul lato est di maggior fabbricato di due piani fuori terra, di proprietà di **** Omissis ****, posto in Comune di Castelfranco di Sotto (PI) Via dei Mille n°17 da cui ha accesso tramite cortile esclusivo, della superficie lorda di mq 13 circa (foto nn°13, 14, 17 e 18).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Mille n. 17
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Mille n. 17
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Mille n. 17
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Mille n. 17

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Il bene in oggetto confina a sud ed est con resede esclusivo, a nord con bene n°2 ed ad ovest con le particelle 563, 839 e 920, salvo se altri.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Il bene in oggetto confina a sud con bene n°1, ad est con resede esclusivo, a nord con le particelle 689 e 1223 ed ad ovest con la particella 563, salvo se altri.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Il bene in oggetto confina a sud, ovest e nord con resede esclusivo ed ad est con bene n°4, salvo se altri.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Il bene in oggetto confina a sud e nord con resede esclusivo, ad ovest con bene n°3 ed ad est con proprietà Farruku, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	2,70 m	Terra
Resede esclusivo	130,00 mq	130,00 mq	0,10	13,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				75,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,00 mq		

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	12,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	2,15 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				14,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,00 mq		

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	11,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	2,05 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	11,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	2,05 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 09/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 688, Sub. 5 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2,5 vani Rendita € 1.193,02 Piano T Graffato Part. 687 Sub. 3
Dal 13/08/2004 al 09/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 688, Sub. 5 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2,5 vani Rendita € 1.193,02 Piano T Graffato Part. 687 Sub. 3
Dal 09/04/2005 al 24/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 688, Sub. 5 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2,5 vani Rendita € 1.193,02 Piano T

		Graffato Part. 687 Sub. 3
Dal 24/06/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 688, Sub. 5 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2,5 vani Rendita € 1.193,02 Piano T Graffato Part. 687 Sub. 3
Dal 09/11/2015 al 31/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 688, Sub. 5 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2,5 vani Superficie catastale Totale: 70 mq Rendita € 1.193,02 Piano T Graffato Part. 687 Sub. 3
Dal 31/08/2021 al 29/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 688, Sub. 13 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 66 mq - Totale escluse aree scoperte: 63 mq Rendita € 459,13 Piano T Graffato Part. 687 Sub. 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 09/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 688, Sub. 5 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2,5 vani Rendita € 1.193,02 Piano T Graffato Part. 687 Sub. 3
Dal 13/08/2004 al 09/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 688, Sub. 5 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2,5 vani Rendita € 1.193,02 Piano T Graffato Part. 687 Sub. 3
Dal 09/04/2005 al 24/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 688, Sub. 5 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2,5 vani Rendita € 1.193,02 Piano T Graffato Part. 687 Sub. 3
Dal 24/06/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 688, Sub. 5 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2,5 vani Rendita € 1.193,02 Piano T

		Graffato Part. 687 Sub. 3
Dal 09/11/2015 al 31/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 688, Sub. 5 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2,5 vani Superficie catastale Totale: 70 mq Rendita € 1.193,02 Piano T Graffato Part. 687 Sub. 3
Dal 31/08/2021 al 29/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 688, Sub. 14 Categoria C2 Cl.3, Cons. 13 mq Superficie catastale Totale: 16 mq Rendita € 65,13 Piano T Graffato Part. 687 Sub. 5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/1999 al 23/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 688, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 21 mq Rendita € 90,02 Piano T
Dal 23/11/1999 al 13/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 688, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.239,50 Piano T
Dal 13/08/2004 al 09/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 688, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.239,50 Piano T
Dal 09/04/2005 al 19/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 688, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.239,50
Dal 19/06/2006 al 29/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 688, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 21 mq Rendita € 90,02 Piano T
Dal 29/09/2006 al 24/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 688, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 11 mq Rendita € 63,63

		Piano T
Dal 24/06/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 688, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 11 mq Rendita € 63,63 Piano T
Dal 09/11/2015 al 29/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 688, Sub. 7 Categoria C6 Cl.3, Cons. 11 mq Superficie catastale Totale: 13 mq Rendita € 63,63 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/1999 al 23/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 688, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 21 mq Rendita € 90,02 Piano T
Dal 23/11/1999 al 13/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 688, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.239,50 Piano T
Dal 13/08/2004 al 09/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 688, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.239,50 Piano T
Dal 09/04/2005 al 19/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 688, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 1.239,50
Dal 19/06/2006 al 29/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 688, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 21 mq Rendita € 90,02 Piano T
Dal 29/09/2006 al 24/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 688, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 11 mq Rendita € 63,63 Piano T
Dal 24/06/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 688, Sub. 8

		Categoria C6 Cl.3, Cons. 11 mq Rendita € 63,63 Piano T
Dal 09/11/2015 al 29/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 688, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 11 mq Superficie catastale Totale: 13 mq Rendita € 63,63 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	688	13		A2	2	3,5 vani	Totale: 66 mq - Totale escluse aree scoperte: 63 mq	459,13 €	T	Part. 687 Sub. 4

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per aver riscontrato difformità in alcune dimensioni dell'immobile.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	688	14		C2	3	13 mq	Totale: 16 mq	65,13 €	T	Part. 687 Sub. 5

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per aver riscontrato difformità in alcune dimensioni dell'immobile.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	688	7		C6	3	11 mq	Totale: 13 mq	63,63 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per aver riscontrato difformità in alcune dimensioni dell'immobile.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	688	8		C6	3	11 mq	Totale: 13 mq	63,63 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per aver riscontrato difformità in alcune dimensioni dell'immobile.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

E' stata integrata la documentazione catastale degli immobili oggetto della presente relazione con l'acquisizione dell'Estratto di mappa, dell'Elenco dei subalterni assegnati e delle Planimetrie catastali nonché dell'Atto di compravendita del 24/06/2009 che vengono tutti allegati alla presente.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Vedi "Precisazioni" bene n°1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Vedi "Precisazioni" bene n°1.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Vedi "Precisazioni" bene n°1.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Dalla documentazione in atti non si sono evidenziate questioni rilevanti ai fine del trasferimento dei beni oggetto della presente relazione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Vedi "Patti" bene n°1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Vedi "Patti" bene n°1.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Vedi "Patti" bene n°1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

L'immobile in oggetto al 07/05/2024, data del ns. sopralluogo, risultava in normali condizioni d'uso e di manutenzione ma si è riscontrato che il manto di copertura dell'immobile è in cemento/amianto (eternit).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

L'immobile in oggetto al 07/05/2024, data del ns. sopralluogo, risultava in normali condizioni d'uso e di manutenzione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

L'immobile in oggetto al 07/05/2024, data del ns. sopralluogo, risultava in normali condizioni d'uso e di manutenzione.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

L'immobile in oggetto al 07/05/2024, data del ns. sopralluogo, risultava in normali condizioni d'uso e di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Dalla documentazione in atti gli immobili oggetto della presente relazione non risultano avere parti in comune con altre unità immobiliari a meno del resede comune agli stessi.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Vedi "Parti comuni" bene n°1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Vedi "Parti comuni" bene n°1.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Vedi "Parti comuni" bene n°1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Dalla documentazione in atti per gli immobili oggetto della presente relazione non si rilevano servitù, censi, livelli e usi civici sull'immobile in oggetto a meno di quelle nascenti dallo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Vedi "Servitù, censo, livello, usi civici" bene n°1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Vedi "Servitù, censo, livello, usi civici" bene n°1.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Vedi "Servitù, censo, livello, usi civici" bene n°1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Il fabbricato di un piano fuori terra di cui fanno parte il bene n°1 ed il bene n°2 risulta essere stato edificato con struttura portante in muratura, solaio di copertura latero/cemento e copertura parte in lastre di cemento-amianto (eternit) e parte in bitume.

L'immobile in oggetto risulta dotato di impianto elettrico, impianto idrico ed impianto di riscaldamento a pannelli radianti con caldaia murale alimentata a gas metano che produce anche acqua calda sanitaria.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Il fabbricato di un piano fuori terra di cui fanno parte il bene n°1 ed il bene n°2 risulta essere stato edificato con struttura portante in muratura, solaio di copertura latero/cemento e copertura parte in lastre di cemento-amianto (eternit) e parte in bitume.

L'immobile in oggetto risulta dotato di impianto elettrico.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Il fabbricato di un piano fuori terra di cui fanno parte il bene n°3 ed il bene n°4 risulta essere stato edificato con struttura portante in muratura, solaio di copertura in latero/cemento e copertura in bitume.

L'immobile in oggetto risulta dotato di impianto elettrico.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Vedi "Caratteristiche costruttive prevalenti" bene n°3.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Alla data del ns. sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato **** Omissis **** che vi risiede stabilmente.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Alla data del ns. sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità dall'esecutato **** Omissis ****.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Alla data del ns. sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità dall'esecutato **** Omissis ****.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Alla data del ns. sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità dall'esecutato **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1973	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/09/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa	12/10/1974		7382
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di San		26	173

		Miniato (PI)			
Dal 24/06/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASAROSA Sabrina	24/06/2009	19393	7306
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa	08/07/2009		8077
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di San Miniato (PI)	03/07/2009	1831 serie 1t	

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Vedi "Provenienza ventennale" bene n°1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Vedi "Provenienza ventennale" bene n°1.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Vedi "Provenienza ventennale" bene n°1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 21/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 22/12/2023

Reg. gen. 24955 - Reg. part. 18265

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

Contro **** Omissis ****

Note: Atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pisa in data 07/12/2023 rep. 779.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Vedi "Formalità pregiudizievoli" bene n°1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Vedi "Formalità pregiudizievoli" bene n°1.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Vedi "Formalità pregiudizievoli" bene n°1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobile oggetto della presente, come dichiarato nella Compravendita del 24/06/2009 allegata, è stato edificato in epoca anteriore al 1° Settembre 1967. Per la costruzione dell'immobile di cui fanno parte i beni nn°1 e 2 sono state rilasciate e/o depositate: in data 15/06/1966 Licenza Edilizia e Pratica Edilizia n°91/66 per la costruzione di ripostiglio; in data 21/02/1968 Licenza Edilizia e Pratica Edilizia n°47/68 per la trasformazione da ripostiglio a locale per la lavorazione del ferro con rilascio di Agibilità n°76/68 del 21/12/1968; in data 12/02/1991, Pratica Edilizia n°30/91, Art. 26 Legge 47/85 per modifiche interne; in data 6/11/1989 Autorizzazione e Pratica Edilizia n°165/89 per rifacimento recinzione; in data 28/08/1991 Concessione Edilizia n°1812, Pratica Edilizia n°113/91, per ristrutturazione e variazione d'uso in ufficio di edificio esistente ex laboratorio artigiano; in data 31/05/2021 Protocollo n°10754, Pratica Edilizia n°125/2021, Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per cambio di destinazione con opere da Ufficio a Civile Abitazione con Integrazione del 23/08/2021 Protocollo n°15893, Comunicazione Fine Lavori del 10/09/2021 Protocollo n°16882 ed Attestazione Asseverata di Agibilità del 14/10/2021 Protocollo n°19222.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici depositati con la S.C.I.A. del 31/05/2021 per aver riscontrato delle differenze in alcune dimensioni dell'immobile. Per quanto sopra si dovrà quindi procedere alla regolarizzazione di dette difformità previo presentazione di Accertamento di conformità e successivo aggiornamento della planimetria catastale con un costo stimato di circa € 3.000,00 incluse spese tecniche.

Non sono state consegnate, anche se richieste, le certificazioni degli impianti presenti nell'immobile ma, allegate all'Attestazione Asseverata di Agibilità depositata il 14/10/2021 Prot. n°19222, Prat. n°2269/2021, sono state reperite la Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte n°134 del 30/09/2021 dell'impianto idrico, termico, gas, climatizzazione rilasciata da TERMOSANITARIA TURINI di Turini Claudio S.a.s con sede in Castelfranco di Sotto (PI) Via Prov. Francesca Nord 110 e Dichiarazione di Conformità alla Regola dell'Arte del 7/09/2021 dell'impianto elettrico a civile abitazione rilasciato da ELETTRROBERNI di Berni Libero con sede in Santa Maria a

Monte (PI) Via Provinciale Francesca 124/D.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Vedi "Autorizzazioni edilizie" di "Regolarità edilizie" bene n°1.

Vedi "Note" di "Regolarità edilizie" bene n°1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobile oggetto della presente, come dichiarato nella Compravendita del 24/06/2009 allegata, è stato edificato in epoca anteriore al 1° Settembre 1967. Per la costruzione dell'immobile di cui fanno parte i beni nn°3 e 4 sono state rilasciate e/o depositate: in data 9/03/1990 Concessione Edilizia in Sanatoria n°126, Pratica Edilizia n°830/1986 per garage in lamiera MOD. A (1766); in data 19/05/2000 Protocollo n°10039, Pratica Edilizia n°134/2000, Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per interventi di demolizione con fedele ricostruzione di locale ad uso garage senza alterare la superficie e la volumetria esistente.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici depositati con la D.I.A. del 19/05/2000 per aver riscontrato delle differenze in alcune dimensioni dell'immobile. Per quanto sopra si dovrà quindi procedere alla regolarizzazione di dette difformità previo presentazione di Accertamento di conformità con successivo aggiornamento della planimetria catastale con un costo stimato di circa € 2.000,00 incluse spese tecniche.

Non ci è stato consegnato, anche se richiesto, la certificazione dell'impianto presente nell'immobile.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Vedi "Autorizzazioni edilizie" di "Regolarità edilizie" bene n°3.

Vedi "Note" di "Regolarità edilizie" bene n°3.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI MILLE N. 17

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Mille n. 17
Trattasi di appartamento per civile abitazione, porzione di maggior fabbricato di un piano fuori terra, di proprietà di **** Omissis ****, posto in Comune di Castelfranco di Sotto (PI) Via dei Mille n°17 da cui ha accesso tramite cortile esclusivo, e composto da ingresso in soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, camera, ripostiglio e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 62 circa (foto nn°1÷9), oltre a resede esclusivo di forma irregolare, della superficie di mq 130 circa (foto nn°1 e 13).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 688, Sub. 13, Categoria A2, Graffato Part. 687 Sub. 4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 60.000,00
Il valore commerciale a mq dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame i valori del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché di quelle che si è potuto reperire presso le Agenzie immobiliari, che sono stati valutati e ricalibrati, sulla base delle condizioni d'uso e di manutenzione, della necessità di sostituire la porzione di copertura in cemento-amianto, della superficie, dell'ubicazione e del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 800,00 al mq.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Mille n. 17
Trattasi di locale uso deposito, porzione di maggior fabbricato monopiano, di proprietà di **** Omissis ****, posto in Comune di Castelfranco di Sotto (PI) Via dei Mille n°17 da cui ha accesso tramite cortile esclusivo, della superficie lorda di mq 14 circa (foto nn°10÷12).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 688, Sub. 14, Categoria C2, Graffato Part. 687

Sub. 5

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

Valore di stima del bene: € 5.600,00

Il valore commerciale a mq dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame i valori del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché di quelle che si è potuto reperire presso le Agenzie immobiliari, che sono stati valutati e ricalibrati, sulla base delle condizioni d'uso e di manutenzione, della superficie, dell'ubicazione e del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 400,00 al mq.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Mille n. 17

Trattasi di locale uso garage, e precisamente quello posto ad ovest del corpo di fabbrica di un piano fuori terra edificato in aderenza sul lato est di maggior fabbricato di due piani fuori terra, di proprietà di **** Omissis ****, posto in Comune di Castelfranco di Sotto (PI) Via dei Mille n°17 da cui ha accesso tramite cortile esclusivo, della superficie lorda di mq 13 circa (foto nn°13÷16).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 688, Sub. 7, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.200,00

Il valore commerciale a mq dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame i valori del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché di quelle che si è potuto reperire presso le Agenzie immobiliari, che sono stati valutati e ricalibrati, sulla base delle condizioni d'uso e di manutenzione, della superficie, dell'ubicazione e del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 400,00 al mq.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Mille n. 17

Trattasi di locale uso garage, e precisamente quello posto ad est del corpo di fabbrica di un piano fuori terra edificato in aderenza sul lato est di maggior fabbricato di due piani fuori terra, di proprietà di **** Omissis ****, posto in Comune di Castelfranco di Sotto (PI) Via dei Mille n°17 da cui ha accesso tramite cortile esclusivo, della superficie lorda di mq 13 circa (foto nn°13, 14, 17 e 18).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 688, Sub. 8, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.200,00

Il valore commerciale a mq dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame i valori del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché di quelle che si è potuto reperire presso le Agenzie immobiliari, che sono stati valutati e ricalibrati, sulla base delle condizioni d'uso e di manutenzione, della superficie, dell'ubicazione e del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 400,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Mille n. 17	75,00 mq	800,00 €/mq	€ 60.000,00	100,00%	€ 60.000,00
Bene N° 2 - Magazzino Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Mille n. 17	14,00 mq	400,00 €/mq	€ 5.600,00	100,00%	€ 5.600,00
Bene N° 3 - Garage Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Mille n. 17	13,00 mq	400,00 €/mq	€ 5.200,00	100,00%	€ 5.200,00
Bene N° 4 - Garage Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Mille n. 17	13,00 mq	400,00 €/mq	€ 5.200,00	100,00%	€ 5.200,00
Valore di stima:					€ 76.000,00

Valore di stima: € 76.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 63.000,00

Il valore finale di stima è stato arrotondato come disposto dal G.E. con comunicazione agli Esperti stimatori nominati nelle procedure esecutive immobiliari del 10/05/2019.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pisa, li 28/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Barandoni Claudio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 18 Foto
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco subalterni assegnati
- ✓ Atto di provenienza - Compravendita del 24/06/2009
- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Mille n. 17
Trattasi di appartamento per civile abitazione, porzione di maggior fabbricato di un piano fuori terra, di proprietà di **** Omissis ****, posto in Comune di Castelfranco di Sotto (PI) Via dei Mille n°17 da cui ha accesso tramite cortile esclusivo, e composto da ingresso in soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno, camera, ripostiglio e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 62 circa (foto nn°1÷9), oltre a resede esclusivo di forma irregolare, della superficie di mq 130 circa (foto nn°1 e 13).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 688, Sub. 13, Categoria A2, Graffato Part. 687 Sub. 4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Mille n. 17
Trattasi di locale uso deposito, porzione di maggior fabbricato monopiano, di proprietà di **** Omissis ****, posto in Comune di Castelfranco di Sotto (PI) Via dei Mille n°17 da cui ha accesso tramite cortile esclusivo, della superficie lorda di mq 14 circa (foto nn°10÷12).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 688, Sub. 14, Categoria C2, Graffato Part. 687 Sub. 5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Mille n. 17
Trattasi di locale uso garage, e precisamente quello posto ad ovest del corpo di fabbrica di un piano fuori terra edificato in aderenza sul lato est di maggior fabbricato di due piani fuori terra, di proprietà di **** Omissis ****, posto in Comune di Castelfranco di Sotto (PI) Via dei Mille n°17 da cui ha accesso tramite cortile esclusivo, della superficie lorda di mq 13 circa (foto nn°13÷16).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 688, Sub. 7, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Mille n. 17
Trattasi di locale uso garage, e precisamente quello posto ad est del corpo di fabbrica di un piano fuori terra edificato in aderenza sul lato est di maggior fabbricato di due piani fuori terra, di proprietà di **** Omissis ****, posto in Comune di Castelfranco di Sotto (PI) Via dei Mille n°17 da cui ha accesso tramite cortile esclusivo, della superficie lorda di mq 13 circa (foto nn°13, 14, 17 e 18).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 688, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 63.000,00