
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lazzereschi Fausto, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 146, piano S1-T-1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T.....	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 146, piano S1-T-1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 146, piano S1-T-1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 146, piano S1-T-1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 146, piano S1-T-1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 146, piano S1-T-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 146, piano S1-T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	13

Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 146, piano S1-T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	14
Patti	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 146, piano S1-T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 146, piano S1-T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 146, piano S1-T-1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 146, piano S1-T-1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 146, piano S1-T-1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	16
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 146, piano S1-T-1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 146, piano S1-T-1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	19

Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 146, piano S1-T-1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	21
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 146, piano S1-T-1	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	22
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	22
Regolarità edilizia	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 146, piano S1-T-1	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	23
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 146, piano S1-T-1	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	24
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riserve e particolarità da segnalare	28
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto Unico	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 36/2024 del R.G.E.....	32
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 423.106,00	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 146, piano S1-T-1	34
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	34
Bene N° 3 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	35

INCARICO

All'udienza del 26/06/2024, il sottoscritto Geom. Lazzereschi Fausto, con studio in Via Tosco Romagnola, 205 - 56025 - Pontedera (PI), email info@studiolazzereschi.com, PEC fausto.lazzereschi@geopec.it, Tel. 0587 56951, Fax 0587 56951, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/07/2024 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 Tavi, 146, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 146, PIANO S1-T-1

Fabbricato civile per abitazione contornato da ampio resede, a comune con le pertinenze, dotato di recinzione in muratura e sovrastante ringhiera/parapetto in ferro, con accesso autonomo sia carrabile sia pedonale; Il fabbricato principale si eleva di un unico piano fuori terra, oltre al piano interrato ed al sottotetto.

L'accesso avviene dalla Via dei Tavi tramite i due accessi dotati di cancelli (carrabile e pedonale), dai quali ci si immette nell'area comune, dalla quale è possibile accedere, passando dal porticato, all'interno dell'unità e precisamente nel soggiorno. Il piano terra dell'abitazione si compone di una ampia zona giorno, in cui si trova il soggiorno, con ulteriore accesso al resede tramite la veranda posta sul prospetto tergale, la zona pranzo con camino e cucina abitabile dotata di ripostiglio; la zona notte si compone di tre camere, un ripostiglio, due bagni e disimpegno da cui si può accedere tramite una scala a chiocciola all'ampio locale sottotetto il quale è dotato di terrazza, lateralmente al citato locale vi è una zona di altezza modesta non agibile. Il piano interrato, di altezza limitata, accessibile direttamente dal resede, tramite rampa di scale esterna, è composto da due locali ad uso cantina. Sul resede a comune, e precisamente sulla parte tergale, è posto un piccolo fabbricato per locali accessori a servizio del fabbricato principale, oltre ai beni 2 e 3, composto da quattro locali pluriuso, il più ampio di essi risulta dotato di angolo cottura e camino, oltre a servizio igienico e forno. Lo stesso presenta tettoia adiacente.

Sul resede a comune è inoltre presente un manufatto in legno per arredo da giardino e un pozzo.

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.

Il fabbricato principale presenta difformità relativa all'ingombro totale in quanto si presenta leggermente maggiore a quello legittimato, ma la differenza rimane all'interno delle tolleranze costruttive; presenta inoltre lievi divergenze interne come la mancata rappresentazione di alcune tramezzature e alcune misure non coincidono con gli elaborati grafici, rimanendo però, anche in questo caso, dentro le tolleranze costruttive.

Sulle forature sulle pareti perimetrali si evincono lievi spostamenti compresi nelle tolleranze costruttive, si nota la mancata rappresentazione delle piccole aperture al piano seminterrato.

Sui locali accessori si rileva che per il pozzo non sono state reperite autorizzazioni, come pure per il gazebo in legno.

I cancelli posti lungo la via Dei Tavi risultano parzialmente autorizzati e precisamente non si riscontra nessuna licenza per l'accesso pedonale.

I locali sottotetto non risultano indicati in nessun elaborato grafico, si evincono dalle sezioni e dai prospetti.

Si segnala inoltre che l'altezza del piano terra risulta inferiore a quanto autorizzato, ciò, a detta degli occupanti, deriva dalla realizzazione di un ulteriore pavimento sopra quello originario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

Autorimessa indipendente di un piano fuori terra formata da unico ambiente avente altezza media interna di 2.00m. L'accesso avviene da via dei Tavi, tramite resede a comune.

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° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

Autorimessa indipendente di un piano fuori terra formata da unico ambiente avente altezza media interna di 2.00m. L'accesso avviene da via dei Tavi, tramite resede a comune.

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 UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 146, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 146, PIANO S1-T-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

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 TAVI, 148, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 146, PIANO S1-T-1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 146, PIANO S1-T-1

L'intero lotto confina a nord con Strada Comunale Via dei Tavi, p.lla 223 del Catasto Terreni; ad est con p.lla 354 del Catasto Fabbricati di (**** Omissis ****); a sud con p.lla 353 del Catasto Terreni di (**** Omissis ****) e 69 del Catasto Fabbricati di (**** Omissis ****) ; ad ovest con Vicinale della Nave (traversa di Via dei Tavi); s.s.a.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

L'intero lotto confina a nord con Strada Comunale Via dei Tavi, p.lla 223 del Catasto Terreni; ad est con p.lla 354 del Catasto Fabbricati di (**** Omissis ****); a sud con p.lla 353 del Catasto Terreni di (**** Omissis ****) e 69 del Catasto Fabbricati di (**** Omissis ****) ; ad ovest con Vicinale della Nave (traversa di Via dei Tavi); s.s.a.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

L'intero lotto confina a nord con Strada Comunale Via dei Tavi, p.lla 223 del Catasto Terreni; ad est con p.lla 354 del Catasto Fabbricati di (**** Omissis ****); a sud con p.lla 353 del Catasto Terreni di (**** Omissis ****) e 69 del Catasto Fabbricati di (**** Omissis ****) ; ad ovest con Vicinale della Nave (traversa di Via dei Tavi); s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 146, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	129,00 mq	155,00 mq	1	155,00 mq	3,00 m	terra
Loggia	9,00 mq	9,00 mq	0,40	3,60 mq	3,00 m	terra
Veranda	10,00 mq	12,00 mq	0,95	11,40 mq	2,95 m	terra
Sottotetto	41,00 mq	48,00 mq	0,33	15,84 mq	1,90 m	primo
Terrazza	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	primo
Cantina	23,00 mq	30,00 mq	0,20	6,00 mq	1,95 m	seminterrato
Locali accessori in corpo staccato	38,00 mq	46,00 mq	0,20	9,20 mq	2,80 m	terra
Tettoia (locali accessori in corpo staccato)	15,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	2,80 m	terra
Giardino	1815,00 mq	1815,00 mq	0,05	90,75 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				299,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				299,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	9,00 mq	11,00 mq	0,5	5,50 mq	2,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				5,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	9,00 mq	11,00 mq	0,50	5,50 mq	2,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				5,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	5,50 mq	
--	----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 146, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/1976 al 13/06/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 93 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 08.40 Reddito dominicale € 6,38 Reddito agrario € 3,25
Dal 13/06/1984 al 05/01/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 93 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 08.10
Dal 30/06/1987 al 23/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 93 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 0,42 Piano S1-T-1
Dal 05/01/1990 al 08/10/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 93 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 20.90
Dal 08/10/1994 al 30/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 93 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 19.94
Dal 23/11/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 93, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 12,5 Rendita € 2.101,33 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 18/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 93, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 12,5 Superficie catastale 217 mq Rendita € 2.101,33 Piano S1-T-1
Dal 18/09/2019 al 30/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 93, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 12,5 Superficie catastale 217 mq Rendita € 2.101,33 Piano S1-T-1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/1976 al 13/06/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 93 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 08.40 Reddito dominicale € 6,38 Reddito agrario € 3,25
Dal 13/06/1984 al 05/01/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 93 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 08.10
Dal 05/01/1990 al 08/10/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 93 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 20.90
Dal 08/10/1994 al 30/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 93 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 19.94
Dal 23/11/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 93, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Rendita € 47,15 Piano T
Dal 09/11/2015 al 18/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 93, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 47,15 Piano T
Dal 18/09/2019 al 30/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 93, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 47,15 Piano T

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/1976 al 13/06/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 93 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 08.40 Reddito dominicale € 6,38 Reddito agrario € 3,25
Dal 13/06/1984 al 05/01/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 93 Qualità FU D ACCERT

		Superficie (ha are ca) 08.10
Dal 05/01/1990 al 08/10/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 93 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 20.90
Dal 08/10/1994 al 30/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 44, Part. 93 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 19.94
Dal 23/11/1999 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 93, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Rendita € 47,15 Piano T
Dal 09/11/2015 al 18/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 93, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 47,15 Piano T
Dal 18/09/2019 al 30/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 44, Part. 93, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 47,15 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 146, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	93	1		A7	1	12,5	217 mq	2101,33 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria non risulta completa in quanto non rappresentato per intero il piano sottotetto, composto da ulteriore locale soffitta accessibile con altezza massima di 1,90m e minima pari a pochi centimetri, quindi con

porzione dell'ambiente avente altezza valida ai fini catastali. Inoltre non è rappresentata una delle finestre del piano seminterrato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	93	2		C6	1	11	11 mq	47,15 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	93	3		C6	1	11	11 mq	47,15 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 146, PIANO S1-T-1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.

Il fabbricato principale presenta difformità relativa all'ingombro totale in quanto si presenta leggermente

maggiore a quello legittimato, ma la differenza rimane all'interno delle tolleranze costruttive; presenta inoltre lievi divergenze interne come la mancata rappresentazione di alcune tramezzature e alcune misure non coincidono con gli elaborati grafici, rimanendo però, anche in questo caso, dentro le tolleranze costruttive.

Sulle forature sulle pareti perimetrali si evincono lievi spostamenti compresi nelle tolleranze costruttive, si nota la mancata rappresentazione delle piccole aperture al piano seminterrato.

Sui locali accessori si rileva che per il pozzo non sono state reperite autorizzazioni, come pure per il gazebo in legno.

I cancelli posti lungo la via Dei Tavi risultano parzialmente autorizzati e precisamente non si riscontra nessuna licenza per l'accesso pedonale.

I locali sottotetto non risultano indicati in nessun elaborato grafico, si evincono dalle sezioni e dai prospetti.

Si segnala inoltre che l'altezza del piano terra risulta inferiore a quanto autorizzato, ciò, a detta degli occupanti, deriva dalla realizzazione di un ulteriore pavimento sopra quello originario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 146, PIANO S1-T-1

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 146, PIANO S1-T-1

L'immobile è per la maggior parte in buono stato conservativo e non emergono criticità evidenti, nello specifico, l'unità risulta in stato di manutenzione e conservazione normale. Risultano problemi di umidità nel vano scale che conduce al piano seminterrato e sulle pareti esterne dell'abitazione e del manufatto in muratura,

sulle quali gli intonaci esterni presenti, risultano nella parte in basso ammalorati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

L'immobile è in buono stato conservativo e non emergono criticità evidenti, nello specifico, l'unità risulta in stato di manutenzione e conservazione normale.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

L'immobile è in buono stato conservativo e non emergono criticità evidenti, nello specifico, l'unità risulta in stato di manutenzione e conservazione normale.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 146, PIANO S1-T-1

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale ma presenta area di corte comune su cui si affacciano le altre unità immobiliari (beni 2 e 3) del lotto oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale ma presenta area di corte comune su cui si affacciano le altre unità immobiliari (beni 1 e 3) del lotto oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale ma presenta area di corte comune su cui si affacciano le altre unità immobiliari (beni 1 e 2) del lotto oggetto di pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 146, PIANO S1-T-1

Non risultano servitù apparenti che gravano sul bene.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

Non risultano servitù apparenti che gravano sul bene.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

Non risultano servitù apparenti che gravano sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 146, PIANO S1-T-1

Fondazioni: non è stato possibile verificare le fondazioni;
Esposizione: lungo l'asse Nord-Sud (facciata principale esposta a nord, facciata tergale esposta a sud);
Altezza interna utile: h. cm.295 il PT, h.m. cm.190 il 1°P, h. cm.195 il S1°;
Strutture verticali: pareti in muratura ordinaria;
Solai: latero cemento;
Copertura: la copertura con tipologia a capanna è apparentemente in normali condizioni di manutenzione;
Manto di copertura: tegole in laterizio del tipo Portoghese;
Pareti esterne ed interne: in laterizio rifinite con intonaco civile;
Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica;
Infissi esterni ed interni: serramenti esterni e persiane in legno con ante a battente, porte interne in legno;
Scale: a chiocciola in legno (piano primo) e in muratura (piano seminterrato);
Impianto elettrico, idrico, termico esistenti e risalenti all'epoca di costruzione, non a norma poichè mai adeguati alle norme attuali;
Locali accessori in corpo staccato: fabbricato pluriuso, ad un piano fuori terra con altezza media interna 2,80m, in muratura con infissi esterni in alluminio, dotato di impianto elettrico e idrico-sanitario funzionanti e camino in uno degli ambienti per il riscaldamento. Le pareti sono intonacate; alcuni locali presentano rivestimento con piastrelle sulle pareti interne; copertura inclinata in lamiera e tettoia in amianto da rimuovere e smaltire;
Recinzione esterna: recinzione in muratura e ulteriore parapetto in ferro avente accesso carrabile e pedonale;
Nel complesso l'immobile si presenta in discrete condizioni statiche, ed in sufficiente stato di manutenzione, è agibile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

Esposizione: Nord;
Altezza interna media utile: 2.00m;
Str. verticali: lamiera;
Copertura: lamiera;
Pareti esterne: lamiera;
Infissi esterni: ante a battente in lamiera;
Pavimentazione interna: cemento;
Impianti: non presenti.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

Esposizione: Nord;
Altezza interna media utile: 2.00m;
Str. verticali: lamiera;
Copertura: lamiera;
Pareti esterne: lamiera;
Infissi esterni: ante a battente in lamiera;
Pavimentazione interna: cemento;
Impianti: non presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 146, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta occupato dal debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal debitore.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 146, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/1977 al 23/06/2025	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Francesco Andolfi	03/11/1977	10988	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa sez. Pubblicità immobiliare	21/11/1977		8391

		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 del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene è pervenuto all'attuale proprietario per costruzione diretta su area acquisita con più atti di cui l'ultimo risale al 1977.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/1977 al 23/06/2025	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Francesco Andolfi	03/11/1977	10988	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa sez. Pubblicità immobiliare	21/11/1977		8391
		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 del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene è pervenuto all'attuale proprietario per costruzione diretta su area acquisita con più atti di cui l'ultimo risale al 1977.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/11/1977 al 23/06/2025	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Francesco Andolfi	03/11/1977	10988	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa sez. Pubblicità immobiliare	21/11/1977		8391
		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 del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene è pervenuto all'attuale proprietario per costruzione diretta su area acquisita con più atti di cui l'ultimo risale al 1977.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 146, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 01/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 22/10/2015
Reg. gen. 15160 - Reg. part. 2525
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Rosselli Roberto
Data: 19/10/2015
N° repertorio: 44637
N° raccolta: 20848

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 05/03/2024
Reg. gen. 4443 - Reg. part. 3192
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 06/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 22/10/2015
Reg. gen. 15160 - Reg. part. 2525
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Rosselli Roberto
Data: 19/10/2015

N° repertorio: 44637
N° raccolta: 20848

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 05/03/2024
Reg. gen. 4443 - Reg. part. 3192
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 06/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 22/10/2015
Reg. gen. 15160 - Reg. part. 2525
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: notaio Rosselli Roberto
Data: 19/10/2015
N° repertorio: 44637
N° raccolta: 20848

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 05/03/2024
Reg. gen. 4443 - Reg. part. 3192
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 146, PIANO S1-T-1

Il fabbricato in oggetto, secondo il Regolamento Urbanistico del comune di Castelfranco di Sotto, si trova in "zona E2 Aree agricole di pianura ricomprese nell'U.T.O.E. delle aree agricole di pertinenza fluviale P3C". In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano strutturale sono consentiti tutti gli interventi ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica, per la quale è richiesto un Piano di Recupero.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

Il fabbricato in oggetto, secondo il Regolamento Urbanistico del comune di Castelfranco di Sotto, si trova in "zona E2 Aree agricole di pianura ricomprese nell'U.T.O.E. delle aree agricole di pertinenza fluviale P3C". In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano strutturale sono consentiti tutti gli interventi ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica, per la quale è richiesto un Piano di Recupero.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

Il fabbricato in oggetto, secondo il Regolamento Urbanistico del comune di Castelfranco di Sotto, si trova in "zona E2 Aree agricole di pianura ricomprese nell'U.T.O.E. delle aree agricole di pertinenza fluviale P3C". In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano strutturale sono consentiti tutti gli interventi ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica, per la quale è richiesto un Piano di Recupero.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 146, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

- Licenza Edilizia n°66/1962 rilasciata il 27/04/1962 rilasciata per la costruzione del fabbricato principale ad uso abitativo.

L'immobile ha subito modifiche edilizie assentite con le necessarie autorizzazioni sotto riportate:

- Concessione Edilizia n°67/1978, n°377 rilasciata il 27/07/1978, Ampliamento e ristrutturazione di civile abitazione (fabbricato principale uso abitativo);

- Variazione Concessione Edilizia n°67/1978, n°487 rilasciata il 22/12/1978, Variazione finale ampliamento e ristrutturazione di civile abitazione (fabbricato principale uso abitativo);

- Abitabilità n°329 a C.E. 67/1978 e relativa Variante, rilasciata il 24/05/1979 (fabbricato principale uso abitativo);

- Concessione Edilizia n°133/1978, n°387 rilasciata il 27/07/1978, Copertura tratto di fossa stradale in via dei Tavi;

- Condono Edilizio n°1298/1986 presentato in data 30/09/1986, Sanatoria n°1276/2001 rilasciata il 16/07/2001, Condono per chiusura ambiente fabbricato principale, realizzazione di locali accessori in corpo staccato e creazione n.2 box in lamiera (beni 1 e 2);

- Denuncia di Inizio Attività n°71/1997, prot. 5938 del 02/04/1997, sostituzione e modifica di recinzione e cancello carrabile;

- Denuncia di Inizio Attività n°89/2002 del 23/04/2002, ristrutturazione di locali accessori in corpo staccato: opere non eseguite.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Il fabbricato principale presenta difformità relativa all'ingombro totale in quanto si presenta leggermente maggiore a quello legittimato, ma la differenza rimane all'interno delle tolleranze costruttive; presenta inoltre lievi divergenze interne come la mancata rappresentazione di alcune tramezzature e alcune misure non coincidono con gli elaborati grafici, rimanendo però, anche in questo caso, dentro le tolleranze costruttive.

Sulle forature sulle pareti perimetrali si evincono lievi spostamenti compresi nelle tolleranze costruttive, si nota la mancata rappresentazione delle piccole aperture al piano seminterrato.

Sui locali accessori si rileva che per il pozzo non sono state reperite autorizzazioni, come pure per il gazebo in legno.

I cancelli posti lungo la via Dei Tavi risultano parzialmente autorizzati e precisamente non si riscontra nessuna licenza per l'accesso pedonale.

I locali sottotetto non risultano indicati in nessun elaborato grafico, si evincono dalle sezioni e dai prospetti.

Si segnala inoltre che l'altezza del piano terra risulta inferiore a quanto autorizzato, ciò, a detta degli occupanti, deriva dalla realizzazione di un ulteriore pavimento sopra quello originario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

L'immobile 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.

La costruzione del fabbricato è antecedente al 1967, in epoca successiva l'immobile ha subito modifiche edilizie assentite con le necessarie autorizzazioni sotto riportate:

- Concessione Edilizia n°133/1978, n°387 rilasciata il 27/07/1978, Copertura tratto di fossa stradale in via dei Tavi;
- Condono Edilizio n°1298/1986 presentato in data 30/09/1986, Sanatoria n°1276/2001 rilasciata il 16/07/2001, Condono per chiusura ambiente fabbricato principale (bene 1), realizzazione locali accessori in corpo staccato (bene 1) e creazione n.2 box in lamiera (beni 2 e 3);
- Denuncia di Inizio Attività n°71/1997, prot. 5938 del 02/04/1997, sostituzione e modifica di recinzione e cancello carrabile.

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.

In seguito alla verifica dello stato attuale, confrontato con la planimetria catastale, non emergono difformità, ad eccezione di piccolo ripostiglio in legno ricavato tra l'unità e l'autorimessa adiacente (bene3).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

L'immobile 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.

La costruzione del fabbricato è antecedente al 1967, in epoca successiva l'immobile ha subito modifiche edilizie assentite con le necessarie autorizzazioni sotto riportate:

- Concessione Edilizia n°133/1978, n°387 rilasciata il 27/07/1978, Copertura tratto di fossa stradale in via dei Tavi;
- Condono Edilizio n°1298/1986 presentato in data 30/09/1986, Sanatoria n°1276/2001 rilasciata il 16/07/2001, Condono per chiusura ambiente fabbricato principale (bene 1), realizzazione locali accessori in corpo staccato (bene 1) e creazione n.2 box in lamiera (beni 2 e 3);
- Denuncia di Inizio Attività n°71/1997, prot. 5938 del 02/04/1997, sostituzione e modifica di recinzione e cancello carrabile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito alla verifica dello stato attuale, confrontato con la planimetria catastale, non emergono difformità, ad eccezione di piccolo ripostiglio in legno ricavato tra l'unità e l'autorimessa adiacente (bene 2).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 146, PIANO S1-T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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 Tavi, 146, piano S1-T-1
Fabbricato civile per abitazione contornato da ampio resede, a comune con le pertinenze, dotato di recinzione in muratura e sovrastante ringhiera/parapetto in ferro, con accesso autonomo sia carrabile sia pedonale; Il fabbricato principale si eleva di un unico piano fuori terra, oltre al piano interrato ed al sottotetto. L'accesso avviene dalla Via dei Tavi tramite i due accessi dotati di cancelli (carrabile e pedonale), dai quali ci si immette nell'area comune, dalla quale è possibile accedere, passando dal porticato, all'interno dell'unità e precisamente nel soggiorno. Il piano terra dell'abitazione si compone di una ampia zona giorno, in cui si trova il soggiorno, con ulteriore accesso al resede tramite la veranda posta sul prospetto tergale, la zona pranzo con camino e cucina abitabile dotata di ripostiglio; la zona notte si compone di tre camere, un ripostiglio, due bagni e disimpegno da cui si può accedere tramite una scala a chiocciola all'ampio locale sottotetto il quale è dotato di terrazza, lateralmente al citato locale vi è una zona di altezza modesta non agibile. Il piano interrato, di altezza limitata, accessibile direttamente dal resede, tramite rampa di scale esterna, è composto da due locali ad uso cantina. Sul resede a comune, e precisamente sulla parte tergale, è posto un piccolo fabbricato per locali accessori a servizio del fabbricato principale, oltre ai beni 2 e 3, composto da quattro locali pluriuso, il più ampio di essi risulta dotato di angolo cottura e camino, oltre a servizio igienico e forno. Lo stesso presenta tettoia adiacente. Sul resede a comune è inoltre presente un manufatto in legno per arredo da giardino e un pozzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 93, Sub. 1, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 419.706,00

L'immobile è raggiungibile direttamente da via comunale di Castelfranco Di Sotto (Pi), fraz. La Confina. E' situato in adiacenza alla zona industriale della predetta località, non particolarmente vicino ai servizi principali ed alla fermata dei mezzi pubblici. Il complesso immobiliare si compone di un edificio principale adibito ad abitazione con con cantina e soffitta, e comprende anche un ulteriore fabbricato contenente alcuni locali accessori a servizio del fabbricato principale, nella fattispecie vi sono presenti locali pluriuso, un servizio igienico, un forno ed una tettoia. Nell'area di corte a comune, sorge oltre alle n.2 autorimesse (bene 2 e bene 3), un manufatto di arredo in legno.

Preliminarmente è necessario definire la consistenza del fabbricato in oggetto: è stata presa in considerazione la superficie desunta dalla planimetria del Catasto Fabbricati e quella calcolata e verificata dallo scrivente in seguito ai rilievi effettuati sul posto nel corso delle operazioni peritali. Per quanto riguarda il calcolo delle superfici accessorie e non abitabili è stato adottato il parametro tecnico della superficie ragguagliata che assegna a queste un valore relativo (in percentuale) all'immobile d'appartenenza, vincolando le superfici considerate al valore della parte abitativa. I coefficienti di ragguaglio sono quelli forniti dalla Norma UNI EN 15733 per la determinazione della consistenza degli immobili urbani.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, il criterio di stima adottato dallo scrivente è quello sintetico comparativo (parametro tecnico €/m² per valore unitario a metro quadro di superficie commerciale) che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona e nel libero mercato, con eventuali aggiunte e detrazioni per peculiari caratteristiche dell'immobile considerato.

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti:

- la prima cosiddetta "fonte indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate;
- la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) ubicate nel comune di Castelfranco di Sotto.

Le fonti accreditate sono:

- Osservatorio Immobiliare: Quotazioni immobiliari zona La Confina a Castelfranco di Sotto di casa indipendente €1.225/m²
- Borsino immobiliare: quotazione media villette per Comune di Castelfranco di Sotto € 1.100/m²;
- L'agenzia Casa riporta quotazioni medie per la zona e per la tipologia di fabbricato a € 1.800/m²;
- Agenzie immobiliari varie: prezzo medio € 1.500/m².

Operando una media fra le valutazioni di tutte le fonti, peraltro molto vicine, si può stabilire una quotazione in arrotondamento per difetto a € 1.400/m². Considerando le caratteristiche intrinseche quali: la buona disposizione dei locali principali al piano terra, cantine nel piano seminterrato e soffitta con terrazza, presenza di fabbricato per locali accessori a servizio del fabbricato principale con servizio igienico e modesto giardino con n.2 autorimesse (beni 2 e 3), manutenzione normale e buone finiture (ad eccezione dei problemi di umidità nel vano scale del seminterrato e delle facciate). Le caratteristiche estrinseche quali: la posizione piuttosto fuori dal centro urbano, non vicina ai servizi, la carenza di servizio di trasporto urbano nelle vicinanze, sono fattori che, sommati alle caratteristiche intrinseche descritte, portano a ritenere questo tipo di immobile non particolarmente appetibile per il mercato immobiliare, peraltro inflazionato dalle offerte, da ciò deriva che a giudizio dello scrivente la valutazione dell'immobile vada effettuata senza apporre incrementi o decrementi, per cui si ritiene congrua la valutazione di € 1.400/m².

Pertanto €/mq 1.400 x mq 299,79 = € 419.706,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T
Autorimessa indipendente di un piano fuori terra formata da unico ambiente avente altezza media

interna di 2.00m. L'accesso avviene da via dei Tavi, tramite resede a comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 93, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.700,00

Trattasi di autorimessa al piano terra situata su resede a comune del fabbricato principale (bene 1) e ulteriore autorimessa (bene 3). E' composta da unico locale di altezza media m 2,00.

E' stata calcolata la superficie utile netta desunta dalla planimetria del Catasto Fabbricati e dalle misurazioni e rilievi effettuati sul posto nel corso delle operazioni peritali. Per il calcolo della superficie del garage è stato adottato il parametro tecnico della superficie ragguagliata che assegna a questa un valore relativo (in percentuale) all'immobile d'appartenenza. I coefficienti di ragguaglio sono quelli forniti dalla norma UNI 10750:2005, abrogata dalla UNI EN 15733:2011 per la determinazione della consistenza degli immobili urbani. Nel caso in oggetto il coefficiente di ragguaglio per il garage è del 50% rispetto al valore unitario dell'appartamento di appartenenza. Pertanto la superficie convenzionale risulta di mq 5,50 che moltiplicato per il valore unitario determinato per l'appartamento che ammonta ad €. 1.400/mq. dà la cifra di € 7.700,00 pari al valore complessivo del garage.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T

Autorimessa indipendente di un piano fuori terra formata da unico ambiente avente altezza media interna di 2.00m. L'accesso avviene da via dei Tavi, tramite resede a comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 93, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.700,00

Trattasi di autorimessa al piano terra situata su resede a comune del fabbricato principale (bene 1) e ulteriore autorimessa (bene 2). E' composta da unico locale di altezza media m 2,00.

E' stata calcolata la superficie utile netta desunta dalla planimetria del Catasto Fabbricati e dalle misurazioni e rilievi effettuati sul posto nel corso delle operazioni peritali. Per il calcolo della superficie del garage è stato adottato il parametro tecnico della superficie ragguagliata che assegna a questa un valore relativo (in percentuale) all'immobile d'appartenenza. I coefficienti di ragguaglio sono quelli forniti dalla norma UNI 10750:2005, abrogata dalla UNI EN 15733:2011 per la determinazione della consistenza degli immobili urbani. Nel caso in oggetto il coefficiente di ragguaglio per il garage è del 50% rispetto al valore unitario dell'appartamento di appartenenza. Pertanto la superficie convenzionale risulta di mq 5,50 che moltiplicato per il valore unitario determinato per l'appartamento che ammonta ad €. 1.400/mq. dà la cifra di € 7.700,00 pari al valore complessivo del garage.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 146, piano S1-T-1	299,79 mq	1.400,00 €/mq	€ 419.706,00	100,00%	€ 419.706,00
Bene N° 2 - Garage Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	5,50 mq	1.400,00 €/mq	€ 7.700,00	100,00%	€ 7.700,00
Bene N° 3 - Garage Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T	5,50 mq	1.400,00 €/mq	€ 7.700,00	100,00%	€ 7.700,00

Valore di stima:	€ 435.106,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 435.106,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7000,00	€
Rimozione e smaltimento amianto	5000,00	€

Valore finale di stima: € 423.106,00

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, il criterio di stima adottato dallo scrivente è quello sintetico comparativo (parametro tecnico €/m² per valore unitario a metro quadro di superficie commerciale) che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona e nel libero mercato, con eventuali aggiunte e detrazioni per peculiari caratteristiche dell'immobile considerato. Le indagini di mercato vengono rivolte verso due tipi di fonti. Le fonti accreditate sono: La prima cosiddetta "fonte indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate, ad es. OMI dell'Agenzia del Territorio, ed anche Borsino Immobiliare della F.I.M.A.A.; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) ubicate in zona e dintorni. Indagine da "fonti fiduciarie" Le indagini condotte mediante interviste a operatori del mercato locale, presso le agenzie più accreditate di Zona e le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché di valori di stima, hanno consentito di individuare costi e valori quasi identici. Lo scrivente deve constatare che sia le valutazioni da fonti indirette che quelle da fonti fiduciarie sono allineate sugli stessi valori. I valori reperiti dalle due fonti forniscono una valutazione di 1.400 €/m². Caratteristiche intrinseche: l'immobile di fatto è occupato da uno degli esecutati.

I costi della Sanatoria edilizia quantificati nell'oblazione, costi tecnici e variazione catastale per le opere indicate ammontano a circa € 7.000.

I costi per la rimozione e smaltimento di lastre di amianto ammontano a circa € 5.000.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il bene 1, e più precisamente il corpo staccato con tettoia, presenta copertura in amianto e visto gli anni trascorsi dalla costruzione avrà la necessita di essere incapsulato con strato di Poliuretano espanso oppure confinato con pitturazione coprente adeguata oppure con nuove lastre di fibrocemento appoggiate sulle lastre attuali per il corretto smaltimento.

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.

Pontedera, li 17/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lazzereschi Fausto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione notarile (Aggiornamento al 14/03/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 01/07/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica sub. 1 (Aggiornamento al 01/07/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica sub. 2 (Aggiornamento al 01/07/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica sub. 3 (Aggiornamento al 01/07/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica terreno p.lla 93 (Aggiornamento al 24/04/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria sub.1 (Aggiornamento al 01/07/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria sub.2 (Aggiornamento al 01/07/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria sub.3 (Aggiornamento al 01/07/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Foto aerea (Aggiornamento al 24/06/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Serie fotografica lotto (Aggiornamento al 21/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto mutuo (Aggiornamento al 19/10/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 06/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia Privacy (Aggiornamento al 28/08/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 146, piano S1-T-1
Fabbricato civile per abitazione contornato da ampio resede, a comune con le pertinenze, dotato di recinzione in muratura e sovrastante ringhiera/parapetto in ferro, con accesso autonomo sia carrabile sia pedonale; Il fabbricato principale si eleva di un unico piano fuori terra, oltre al piano interrato ed al sottotetto. L'accesso avviene dalla Via dei Tavi tramite i due accessi dotati di cancelli (carrabile e pedonale), dai quali ci si immette nell'area comune, dalla quale è possibile accedere, passando dal porticato, all'interno dell'unità e precisamente nel soggiorno. Il piano terra dell'abitazione si compone di una ampia zona giorno, in cui si trova il soggiorno, con ulteriore accesso al resede tramite la veranda posta sul prospetto tergale, la zona pranzo con camino e cucina abitabile dotata di ripostiglio; la zona notte si compone di tre camere, un ripostiglio, due bagni e disimpegno da cui si può accedere tramite una scala a chiocciola all'ampio locale sottotetto il quale è dotato di terrazza, lateralmente al citato locale vi è una zona di altezza modesta non agibile. Il piano interrato, di altezza limitata, accessibile direttamente dal resede, tramite rampa di scale esterna, è composto da due locali ad uso cantina. Sul resede a comune, e precisamente sulla parte tergale, è posto un piccolo fabbricato per locali accessori a servizio del fabbricato principale, oltre ai beni 2 e 3, composto da quattro locali pluriuso, il più ampio di essi risulta dotato di angolo cottura e camino, oltre a servizio igienico e forno. Lo stesso presenta tettoia adiacente. Sul resede a comune è inoltre presente un manufatto in legno per arredo da giardino e un pozzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 93, Sub. 1, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in oggetto, secondo il Regolamento Urbanistico del comune di Castelfranco di Sotto, si trova in "zona E2 Aree agricole di pianura ricomprese nell'U.T.O.E. delle aree agricole di pertinenza fluviale P3C". In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano strutturale sono consentiti tutti gli interventi ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica, per la quale è richiesto un Piano di Recupero.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T
Autorimessa indipendente di un piano fuori terra formata da unico ambiente avente altezza media interna di 2.00m. L'accesso avviene da via dei Tavi, tramite resede a comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 93, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in oggetto, secondo il Regolamento Urbanistico del comune di Castelfranco di Sotto, si trova in "zona E2 Aree agricole di pianura ricomprese nell'U.T.O.E. delle aree agricole di pertinenza fluviale P3C". In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano strutturale sono consentiti tutti gli interventi ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica, per la quale è richiesto un Piano di Recupero.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T
Autorimessa indipendente di un piano fuori terra formata da unico ambiente avente altezza media interna di 2.00m. L'accesso avviene da via dei Tavi, tramite resede a comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 93, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in oggetto, secondo il Regolamento Urbanistico del comune di Castelfranco di Sotto, si trova in "zona E2 Aree agricole di pianura ricomprese nell'U.T.O.E. delle aree agricole di pertinenza fluviale P3C". In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano

strutturale sono consentiti tutti gli interventi ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica, per la quale è richiesto un Piano di Recupero.

Prezzo base d'asta: € 423.106,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 36/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 423.106,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 146, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 93, Sub. 1, Categoria A7	Superficie	299,79 mq
Stato conservativo:	L'immobile è per la maggior parte in buono stato conservativo e non emergono criticità evidenti, nello specifico, l'unità risulta in stato di manutenzione e conservazione normale. Risultano problemi di umidità nel vano scale che conduce al piano seminterrato e sulle pareti esterne dell'abitazione e del manufatto in muratura, sulle quali gli intonaci esterni presenti, risultano nella parte in basso ammalorati.		
Descrizione:	Fabbricato civile per abitazione contornato da ampio resede, a comune con le pertinenze, dotato di recinzione in muratura e sovrastante ringhiera/parapetto in ferro, con accesso autonomo sia carrabile sia pedonale; Il fabbricato principale si eleva di un unico piano fuori terra, oltre al piano interrato ed al sottotetto. L'accesso avviene dalla Via dei Tavi tramite i due accessi dotati di cancelli (carrabile e pedonale), dai quali ci si immette nell'area comune, dalla quale è possibile accedere, passando dal porticato, all'interno dell'unità e precisamente nel soggiorno. Il piano terra dell'abitazione si compone di una ampia zona giorno, in cui si trova il soggiorno, con ulteriore accesso al resede tramite la veranda posta sul prospetto tergale, la zona pranzo con camino e cucina abitabile dotata di ripostiglio; la zona notte si compone di tre camere, un ripostiglio, due bagni e disimpegno da cui si può accedere tramite una scala a chiocciola all'ampio locale sottotetto il quale è dotato di terrazza, lateralmente al citato locale vi è una zona di altezza modesta non agibile. Il piano interrato, di altezza limitata, accessibile direttamente dal resede, tramite rampa di scale esterna, è composto da due locali ad uso cantina. Sul resede a comune, e precisamente sulla parte tergale, è posto un piccolo fabbricato per locali accessori a servizio del fabbricato principale, oltre ai beni 2 e 3, composto da quattro locali pluriuso, il più ampio di essi risulta dotato di angolo cottura e camino, oltre a servizio igienico e forno. Lo stesso presenta tettoia adiacente. Sul resede a comune è inoltre presente un manufatto in legno per arredo da giardino e un pozzo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 93, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	5,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato conservativo e non emergono criticità evidenti, nello specifico, l'unità risulta in stato di manutenzione e conservazione normale.		
Descrizione:	Autorimessa indipendente di un piano fuori terra formata da unico ambiente avente altezza media interna		

	di 2.00m. L'accesso avviene da via dei Tavi, tramite resede a comune.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Castelfranco di Sotto (PI) - Via dei Tavi, 148, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 93, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	5,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato conservativo e non emergono criticità evidenti, nello specifico, l'unità risulta in stato di manutenzione e conservazione normale.		
Descrizione:	Autorimessa indipendente di un piano fuori terra formata da unico ambiente avente altezza media interna di 2.00m. L'accesso avviene da via dei Tavi, tramite resede a comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 146, PIANO S1-T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 22/10/2015
Reg. gen. 15160 - Reg. part. 2525
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Rosselli Roberto
Data: 19/10/2015
N° repertorio: 44637
N° raccolta: 20848

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 05/03/2024
Reg. gen. 4443 - Reg. part. 3192
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 22/10/2015
Reg. gen. 15160 - Reg. part. 2525
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Rosselli Roberto
Data: 19/10/2015
N° repertorio: 44637
N° raccolta: 20848

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 05/03/2024

Reg. gen. 4443 - Reg. part. 3192

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA DEI TAVI, 148, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 22/10/2015

Reg. gen. 15160 - Reg. part. 2525

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

Rogante: notaio Rosselli Roberto

Data: 19/10/2015

N° repertorio: 44637

N° raccolta: 20848

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a pisa il 05/03/2024

Reg. gen. 4443 - Reg. part. 3192

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura