
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Giuntini Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 343/2016 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Via [REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
Nata a [REDACTED] *il* [REDACTED]
[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
Nato a [REDACTED] *il* [REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	pag. 31
Premessa.....	pag. 33
Descrizione	pag. 3 Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico.....	pag. 3 Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	pag. 17 Errore. Il segnalibro non è definito.



INCARICO

All'udienza del 15/06/2017, il sottoscritto Per. Giuntini Alessandro, con studio in Piazza Solferino, 8 - 56126 - Pisa (PI), email alessandrogiuntini@tiscali.it, PEC alessandro.giuntini@pec.eppi.it, Tel. 050 49826, Fax 050 49826, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/06/2017 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 Santa Croce sull'Arno (PI) - Piazza M. Serao n°5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Piazza M. Serao n°5

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

Trattasi di appartamento per civile abitazione di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] posto ai piani secondo e terzo di fabbricato di maggiori dimensioni sito il Comune di Santa Croce sull'Arno Piazza M. Serao n°5 e composto al piano secondo, terzo fuori terra, da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere di cui una con ripostiglio e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 103 circa oltre a terrazzo della superficie di mq 4 circa, ed al piano terzo sottotetto, quarto fuori terra, da mansarda, con accesso da scala a chiocciola ubicata nel soggiorno, della superficie lorda di mq 23 circa, terrazza, della superficie di mq 11 circa, e soffitta con accesso dalla terrazza, della superficie lorda di mq 34 circa (Foto nn°1-14).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

Trattasi di garage di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] posto al piano interrato di fabbricato di maggiori dimensioni sito in Comune di Santa Croce sull'Arno Piazza M. Serao n°5 e composto da ampio locale dotato di doppio accesso carrabile, e più precisamente il primo sulla destra per chi scende dalla rampa di accesso, della superficie lorda di mq 40 circa.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Piazza M. Serao n°5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Piazza M. Serao n°5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
Piazza M. Serao 5
[REDACTED] - [REDACTED]
Nato a [REDACTED] il [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] - [REDACTED]
Nata a [REDACTED] il [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] - [REDACTED]
Nato a [REDACTED] il [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] - [REDACTED]
Nata a [REDACTED] il [REDACTED]

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



- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

L'appartamento confina ad Ovest con affaccio su proprietà [REDACTED] a Nord con affacci su proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED] ad Est con proprietà [REDACTED] ed affaccio su proprietà [REDACTED] ed a Sud con proprietà [REDACTED] e scala comune con il sub. 20, salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

Il garage confina a Sud ed Ovest con terrapieno, a Nord con proprietà [REDACTED] ed ad Est con bene comune (sub. 5), salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	103,00 mq	1,00	103,00 mq	2,75 m	2°
Balcone	4,00 mq	4,00 mq	0,30	1,20 mq	0,00 m	2°
Mansarda	19,00 mq	23,00 mq	0,50	11,50 mq	2,40 m	3° (sottotetto)
Soffitta	30,00 mq	34,00 mq	0,25	8,50 mq	1,25 m	3° (sottotetto)
Terrazza	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	3°
Totale superficie convenzionale:				126,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	36,00 mq	40,00 mq	0,50	20,00 mq	3,00 m	S1



Totale superficie convenzionale:	20,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	20,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1989 al 25/11/1990	[REDACTED] Proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 669, Sub. 21 Categoria A2 Piano 2
Dal 26/11/1990 al 02/07/1991	[REDACTED] Proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 669, Sub. 21 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 0,61 Piano 2
Dal 03/07/1991 al 31/12/1991	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 669, Sub. 21 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 0,61 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 31/12/1993	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 669, Sub. 21 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 852,15 Piano 2
Dal 01/01/1994 al 08/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 669, Sub. 21 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 787,08 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 21/06/2017	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 669, Sub. 21 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale:122 mq-Totale escluse aree scoperte:117 mq. Rendita € 787,08 Piano 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

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



Dal 01/12/1989 al 25/11/1990	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 669, Sub. 26 Categoria C6 Piano S1
Dal 26/11/1990 al 02/07/1991	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 669, Sub. 26 Categoria C6 Cl.2, Cons. 38 mq Rendita € 0,17 Piano S1
Dal 03/07/1991 al 31/12/1991	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 669, Sub. 26 Categoria C6 Cl.2, Cons. 38 mq Rendita € 0,17 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 31/12/1993	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 669, Sub. 26 Categoria C6 Cl.2, Cons. 38 mq Rendita € 370,92 Piano S1
Dal 01/01/1994 al 08/11/2015	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 669, Sub. 26 Categoria C6 Cl.2, Cons. 38 mq Rendita € 219,80 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 21/06/2017	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 669, Sub. 26 Categoria C6 Cl.2, Cons. 38 mq Superficie catastale Totale:41 mq. Rendita € 219,80 Piano S2

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	16	669	21		A2	4	6 vani	Totale:122 mq-Totale escluse aree scoperte:117 mq.	787,08	2		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5



Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	16	669	26		C6	2	38 mq	Totale:41 mq.	219,8	S2		

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..Si è proceduto all'integrazione della documentazione catastale con l'acquisizione della Planimetria e della Visura storica per immobile che vengono allegate entrambe alla presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..Si è proceduto all'integrazione della documentazione catastale con l'acquisizione della Planimetria e della Visura storica per immobile che vengono allegate entrambe alla presente.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

Dalla documentazione in atti non si sono riscontrate questioni rilevanti ai fini del trasferimento dell'immobile in oggetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

Dalla documentazione in atti non si sono riscontrate questioni rilevanti ai fini del trasferimento dell'immobile in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

Al momento del ns. sopralluogo del 13/07/2017 gli immobili in oggetto, come anche il fabbricato di cui gli stessi fanno parte, risultavano in normali condizioni d'uso e di manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

Al momento del ns. sopralluogo del 13/07/2017 gli immobili in oggetto, come anche il fabbricato di cui gli stessi fanno parte, risultavano in normali condizioni d'uso e di manutenzione.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

Gli immobili in oggetto risultano inseriti in un contesto condominiale ed quindi avere parti in comune con altre unità immobiliari, così come riportato nell'Atto di compravendita del 3/07/1991 a rogito Notaio Leonardo Ruta di Fucecchio che testualmente recita "Oltre alla piena proprietà di quanto sopra descritto, sono oggetto di trasferimento le seguenti quote millesimali sulle parti comuni a seguito descritte: i 64/1000 sul cortile centrale comune all'interno stabile, e i 128/1000 sulla porzione di cortile, loggiato, le scale di accesso al piano interrato, rampa e corsia antistante le autorimesse, il tutto pertinente la sola ala di edificio di più recente ultimazione e cioè quella a sinistra guardando dalla piazza; i 500/1000 sulla scala esterna di accesso all'alloggio ed a quello laterale, da terra al piano secondo."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

Gli immobili in oggetto risultano inseriti in un contesto condominiale ed quindi avere parti in comune con altre unità immobiliari, così come riportato nell'Atto di compravendita del 3/07/1991 a rogito Notaio Leonardo Ruta di Fucecchio che testualmente recita "Oltre alla piena proprietà di quanto sopra descritto, sono oggetto di trasferimento le seguenti quote millesimali sulle parti comuni a seguito descritte: i 64/1000 sul cortile centrale comune all'interno stabile, e i 128/1000 sulla porzione di cortile, loggiato, le scale di accesso al piano interrato, rampa e corsia antistante le autorimesse, il tutto pertinente la sola ala di edificio di più recente ultimazione e cioè quella a sinistra guardando dalla piazza; i 500/1000 sulla scala esterna di accesso all'alloggio ed a quello laterale, da terra al piano secondo."

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

Non si è rilevata l'esistenza di servitù, censi, livelli ed usi civici gravanti sul bene in oggetto a meno delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi, per vincoli derivanti dal regime condominiale dell'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

Non si è rilevata l'esistenza di servitù, censi, livelli ed usi civici gravanti sul bene in oggetto a meno delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi, per vincoli derivanti dal regime condominiale dell'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e tamponamenti in muratura mentre il manto di copertura è in tegole. L'appartamento risulta essere dotato di impianto elettrico, impianto idrico ed impianto di riscaldamento autonomo a radiatori alimentati da caldaia murale a gas metano che garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

Il piano interrato del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato con struttura in cemento armato e solai in pannelli prefabbricati in c.a.p..L'immobile in oggetto risulta essere dotato di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

L'immobile alla data del 13/07/2017, data del ns. sopralluogo, risultava essere occupato dagli esecutati Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] che vi risiedono stabilmente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

L'immobile alla data del 13/07/2017, data del ns. sopralluogo, risultava essere nella disponibilità dagli esecutati Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/1991 al 19/01/2017	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio RUTA Leonardo	03/07/1991	40733	4339
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa	20/07/1991	9587	6357
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Empoli	22/07/1991	1719	

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/1991 al 19/01/2017	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio RUTA Leonardo	03/07/1991	40733	4339
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa	20/07/1991	9587	6357
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Empoli	22/07/1991	1719	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 19/01/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca legale** derivante da Decreto ingiuntivo.
 Iscritto a Pisa il 09/04/2009
 Reg. gen. 7062 - Reg. part. 1268
 Quota: 1/1
 Importo: € 200.000,00
 A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 176.940,27
 Rogante: Tribunale di Firenze
 Data: 08/04/2009
 N° repertorio: 5888/2009
- Ipoteca legale** derivante da Decreto Ingiuntivo.
 Iscritto a Pisa il 23/12/2009
 Reg. gen. 25767 - Reg. part. 5205
 Quota: 1/1
 Importo: € 160.000,00
 A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 121.958,99
 Rogante: Tribunale di Lucca
 Data: 02/12/2009
 N° repertorio: 5708



Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale a rogito Notaio Di Lella Vittorio del 3/03/2009 rep. n°6928/3664.**
Trascritto a Pisa il 12/03/2009
Reg. gen. 5016 - Reg. part. 3241
Contro [REDACTED]
- **Domanda giudiziale n°1171 per revoca atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Pisa sez. Pontedera del 05/05/2010.**
Trascritto a Pisa il 04/04/2011
Reg. gen. 5700 - Reg. part. 3622
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Con il detto atto si chiede di revocare e dichiarare inefficace nei confronti della [REDACTED] [REDACTED] ex art. 2901 c.c. l'atto di costituzione di fondo patrimoniale Notaio Di Lella del 03/03/2009.
- **Domanda giudiziale n°7249/2011 per revoca atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Pisa sez. Pontedera del 12/07/2011.**
Trascritto a Pisa il 26/07/2011
Reg. gen. 13654 - Reg. part. 8742
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Con il detto atto si chiede di revocare e dichiarare inefficace nei confronti della Deutsche Bank ex art. 2901 c.c. l'atto di costituzione di fondo patrimoniale Notaio Di Lella del 03/03/2009.
- **Domanda giudiziale n°1171 per revoca atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Pisa sez. Pontedera dell'11/10/2011.**
Trascritto a Pisa il 05/12/2011
Reg. gen. 21056 - Reg. part. 13599
A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Con il detto atto si chiede di revocare e dichiarare inefficace nei confronti della [REDACTED] [REDACTED] l'atto di costituzione di fondo patrimoniale Notaio Di Lella del 03/03/2009.
- **Pignoramento immobiliare n°9404 dell'Ufficiale Giudiziario di Pisa del 28/11/2016.**
Trascritto a Pisa il 05/01/2017
Reg. gen. 281 - Reg. part. 180
A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Annotazioni a trascrizioni

- **Domanda giudiziale dell'Agenzia del Territorio di Pisa del 04/04/2011 rep. n°3622.**
Trascritto a Pisa il 21/04/2011
Reg. gen. 7038 - Reg. part. 1140
- **Domanda giudiziale dell'Agenzia del Territorio di Pisa del 05/12/2011 rep. n°13599.**
Trascritto a Pisa il 30/12/2011
Reg. gen. 22916 - Reg. part. 3643



- **Inefficacia del Tribunale di Pisa del 15/04/2014 rep. n°571.**
Trascritto a Pisa il 15/04/2014
Reg. gen. 15190 - Reg. part. 1812

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 19/01/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Decreto ingiuntivo.
Iscritto a Pisa il 09/04/2009
Reg. gen. 7062 - Reg. part. 1268
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 176.940,27
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 08/04/2009
N° repertorio: 5888/2009
- **Ipoteca legale** derivante da Decreto Ingiuntivo.
Iscritto a Pisa il 23/12/2009
Reg. gen. 25767 - Reg. part. 5205
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 121.958,99
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 02/12/2009
N° repertorio: 5708

Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale a rogito Notaio Di Lella Vittorio del 3/03/2009 rep. n°6928/3664.**
Trascritto a Pisa il 12/03/2009
Reg. gen. 5016 - Reg. part. 3241
Contro [REDACTED]
- **Domanda giudiziale n°1171 per revoca atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Pisa sez. Pontedera del 05/05/2010.**
Trascritto a Pisa il 04/04/2011
Reg. gen. 5700 - Reg. part. 3622
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Con il detto atto si chiede di revocare e dichiarare inefficace nei confronti della [REDACTED] [REDACTED] ex art. 2901 c.c. l'atto di costituzione di fondo patrimoniale Notaio Di Lella del 03/03/2009.



- **Domanda giudiziale n°7249/2011 per revoca atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Pisa sez. Pontedera del 12/07/2011.**
Trascritto a Pisa il 26/07/2011
Reg. gen. 13654 - Reg. part. 8742
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Con il detto atto si chiede di revocare e dichiarare inefficace nei confronti della Deutsche Bank ex art. 2901 c.c. l'atto di costituzione di fondo patrimoniale Notaio Di Lella del 03/03/2009.
- **Domanda giudiziale n°1171 per revoca atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Pisa sez. Pontedera dell'11/10/2011.**
Trascritto a Pisa il 05/12/2011
Reg. gen. 21056 - Reg. part. 13599
A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Con il detto atto si chiede di revocare e dichiarare inefficace nei confronti della [REDACTED] l'atto di costituzione di fondo patrimoniale Notaio Di Lella del 03/03/2009.
- **Pignoramento immobiliare n°9404 dell'Ufficiale Giudiziario di Pisa del 26/11/2016.**
Trascritto a Pisa il 05/01/2017
Reg. gen. 281 - Reg. part. 180
A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Annotazioni a trascrizioni

- **Domanda giudiziale dell'Agenzia del Territorio di Pisa del 04/04/2011 rep. n°3622.**
Trascritto a Pisa il 21/04/2011
Reg. gen. 7038 - Reg. part. 1140
- **Domanda giudiziale dell'Agenzia del Territorio di Pisa del 05/12/2011 rep. n°13599.**
Trascritto a Pisa il 30/12/2011
Reg. gen. 22916 - Reg. part. 3643
- **Inefficacia del Tribunale di Pisa del 15/04/2014 rep. n°571.**
Trascritto a Pisa il 15/04/2014
Reg. gen. 15190 - Reg. part. 1812

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto risulta essere stato edificato a seguito di Concessione Edilizia n°1266 del 7/01/1988, Pratica n°72/87, per "nuova costruzione di edificio per appartamenti" e successive Autorizzazione Edilizia n°121 del 29/09/1989, Pratica n°176/89, per "variante in corso d'opera alla conc. edil. n°1229/88 relativa alla costruzione di edificio per appartamenti in piazza M. Serao" ed Autorizzazione Edilizia n°192 del 22/12/1990, Pratica n°262/90, per "Variante 2° alla C.E. 1266/88 in Piazza Serao". In data 28/02/1991, per il corpo di fabbrica lato



sinistro di cui fanno parte gli immobili in oggetto, è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Santa Croce sull'Arno il Certificato di Abitabilità n°02/91 con cui si autorizza ad abitare e/o far abitare il fabbricato così come costruito.

Gli immobili in oggetto risultano conformi all'Autorizzazione Edilizia n°192 del 22/12/1990 relativa alla 2° variante. Degli impianti presenti negli immobili in oggetto non ci è stata consegnata alcuna documentazione anche se con la ns. Raccomanda del 26/06/2017 era stato richiesto di "fornire documentazione riguardante eventuali contratti di affitto o similari, certificazioni degli impianti ed Attestato di prestazione energetica". Per quanto riguarda il Certificato di prestazione energetica (APE), ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e successive integrazioni e/o modificazioni, l'immobile ne dovrà esser dotato all'atto del trasferimento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto risulta essere stato edificato a seguito di Concessione Edilizia n°1266 del 7/01/1988, Pratica n°72/87, per "nuova costruzione di edificio per appartamenti" e successive Autorizzazione Edilizia n°121 del 29/09/1989, Pratica n°176/89, per "variante in corso d'opera alla conc. edil. n°1229/88 relativa alla costruzione di edificio per appartamenti in piazza M. Serao" ed Autorizzazione Edilizia n°192 del 22/12/1990, Pratica n°262/90, per "Variante 2° alla C.E. 1266/88 in Piazza Serao". In data 28/02/1991, per il corpo di fabbrica lato sinistro di cui fanno parte gli immobili in oggetto, è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Santa Croce sull'Arno il Certificato di Abitabilità n°02/91 con cui si autorizza ad abitare e/o far abitare il fabbricato così come costruito.

Gli immobili in oggetto risultano conformi all'Autorizzazione Edilizia n°192 del 22/12/1990 relativa alla 2° variante. Degli impianti presenti negli immobili in oggetto non ci è stata consegnata alcuna documentazione anche se con la ns. Raccomanda del 26/06/2017 era stato richiesto di "fornire documentazione riguardante eventuali contratti di affitto o similari, certificazioni degli impianti ed Attestato di prestazione energetica". Per quanto riguarda il Certificato di prestazione energetica (APE), ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e successive integrazioni e/o modificazioni, l'immobile ne dovrà esser dotato all'atto del trasferimento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

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

Da quanto rilevato in fase di sopralluogo non risulta, per il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, essere stato costituito un condominio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - PIAZZA M. SERAO N°5

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



Da quanto rilevato in fase di sopralluogo non risulta, per il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, essere stato costituito un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Piazza M. Serao n°5 Trattasi di appartamento per civile abitazione di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] posto ai piani secondo e terzo di fabbricato di maggiori dimensioni sito il Comune di Santa Croce sull'Arno Piazza M. Serao n°5 e composto al piano secondo, terzo fuori terra, da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere di cui una con ripostiglio e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 103 circa oltre a terrazzo della superficie di mq 4 circa, ed al piano terzo sottotetto, quarto fuori terra, da mansarda, con accesso da scala a chiocciola ubicata nel soggiorno, della superficie lorda di mq 23 circa, terrazza, della superficie di mq 11 circa, e soffitta con accesso dalla terrazza, della superficie lorda di mq 34 circa (Foto nn°1-14).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 669, Sub. 21, Categoria A2.

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

Valore di stima del bene: € 152.340,00.

Il valore commerciale degli immobili in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, al momento praticamente fermo, con procedimento sintetico comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle reperite presso le Agenzie Immobiliari della zona, opportunamente valutate e ricalibrate, e tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione, della superficie, del piano e dell'ubicazione degli stessi, e lo stesso può farsi ascendere a €/mq 1.200,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Piazza M. Serao n°5 Trattasi di garage di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] posto al piano interrato di fabbricato di maggiori dimensioni sito in Comune di Santa Croce sull'Arno Piazza M. Serao n°5 e composto da ampio locale dotato di doppio accesso carrabile, e più precisamente il primo sulla destra per chi scende dalla rampa di accesso, della superficie lorda di mq 40 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 669, Sub. 26, Categoria C6.

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

Valore di stima del bene: € 24.000,00.

Il valore commerciale degli immobili in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, al momento praticamente fermo, con procedimento sintetico comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle reperite presso le Agenzie Immobiliari della zona, opportunamente valutate e ricalibrate, e tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione, della superficie, del piano e dell'ubicazione degli stessi, e lo stesso può farsi ascendere a €/mq 1.200,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Croce sull'Arno (PI) - Piazza M. Serao n°5	126,95 mq	1.200,00 €/mq	€ 152.340,00	100,00	€ 152.340,00
Bene N° 2 - Garage Santa Croce sull'Arno (PI) - Piazza M. Serao n°5	20,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 24.000,00	100,00	€ 24.000,00
Valore di stima:					€ 176.340,00

Valore di stima: € 176.340,00

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 141.072,00 arrotondato a € 141.100,00
(diconsi euro centoquarantunomilacento/00)

Per gli immobili in oggetto si è valutato un deprezzamento del 5% per mancanza delle certificazioni degli impianti e dell'Attestato di Prestazione Energetica e del 15% perché trattasi di vendita all'asta senza garanzia dei vizi sui beni per un deprezzamento complessivo pari al 20%.

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 11/09/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Giuntini Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 16 Foto
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Visure catastali
- ✓ N° 1 Estratto di mappa

