
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Silvestri Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2022
del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Lotto 2.....	15
Descrizione.....	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità	16
Confini.....	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	17
Dati Catastali	17
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	22



Vincoli od oneri condominiali	22
Stima / Formazione lotti	23
Lotto 1	23
Lotto 2	25
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 124/2022 del R.G.E.....	30
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 360.000,00	30
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 100.000,00	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	31
Bene N° 1 - Officina ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Bosco, 85	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via IV Novembre, 1	32



INCARICO

Il giorno 17/10/2022, il sottoscritto Arch. Silvestri Roberto, con studio in Via Augusto Righi, 20 - 56121 - Pisa (PI), email ro.silvestri@awn.it, PEC roberto.silvestri3@archiworldpec.it, Tel. 050 541830, veniva autorizzato all'aggiornamento della perizia quale Esperto ex art. 568 c.p.c.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Bosco, 85
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via IV Novembre, 1

Il sottoscritto Arch. Silvestri Roberto ha effettuato nuovo sopralluogo per visionare lo stato dei luoghi rispetto alla precedente perizia del dicembre 2020 ed ha effettuato la nuova stima dei beni rispetto alle risultanze attuali dei valori commerciali degli immobili.



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Bosco, 85

DESCRIZIONE

Laboratorio artigianale destinato ad officina meccanica di motocicli composto da quattro locali ad uso laboratorio, due locali mostra, deposito, magazzino, ingresso, due uffici, locale caldaia, servizi nella zona uffici, spogliatoio con 3 w.c. e 3 docce.

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

L'accesso all'immobile è avvenuto il giorno 09.011.2023, alla presenza del delegato dell'I.V.G. **** Omissis **** e il debitore Sig. **** Omissis ****

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale è stata integrata con l'estratto di mappa catastale e le planimetrie catastali.

TITOLARITÀ

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.

Il Signor **** Omissis **** è deceduto in data 14 marzo 2015. La moglie, signora **** Omissis **** ed uno dei due figli signor **** Omissis **** hanno rinunciato espressamente all'eredità con atto reso davanti all'Ufficio Ruolo Generale di Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Pisa RGE 1790/2015 (cron. n. 2895/15 - rep. n. 115). L'altro figlio signor **** Omissis **** ha perduto il diritto di accettare l'eredità con provvedimento emesso in data 13 settembre 2019, procedura n. RGV 539/2019.

L'avv. **** Omissis **** con studio in **** Omissis ****, via **** Omissis **** è stata nominata curatore dell'eredità giacente del signor **** Omissis **** con provvedimento del 9 dicembre 2019 del Tribunale di Pisa.



**** Omissis **** “... si è dichiarato espressamente erede del *de cuius* e di conseguenza anche titolare dell’immobile che quest’ultimo aveva posto a garanzia del credito” così come meglio descritto nell’atto di pignoramento immobiliare.

CONFINI

L'officina confina a nord con vano scala condominiale e via IV Novembre, a sud con particella 366, ad est con via Del Bosco e ad ovest con particella 364.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Officina	743,00 mq	830,00 mq	1,00	830,00 mq	0,00 m	T
Resede	1062,00 mq	1062,00 mq	0,10	106,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				936,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				936,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/12/1992 al 09/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 46, Sub. 1 Categoria C3 Cl.4, Cons. 862 mq Superficie catastale 938 mq Rendita € 4.095,71 Piano T
Dal 09/12/2020 al 24/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 46, Sub. 1 Categoria C3 Cl.4, Cons. 768 mq Superficie catastale 938 mq Rendita € 3.649,08 Piano T
Dal 24/08/2021 al 21/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 46, Sub. 1 Categoria C3 Cl.4, Cons. 845 mq Superficie catastale 938 mq Rendita € 4.014,93 Piano T



I titolari catastali corrispondono a quelli reali. **** Omissis **** è deceduto il giorno 14 marzo 2015.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	46	1		C3	4	845 mq	938 mq	4014,93 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'officina nel suo insieme necessita di opere di manutenzione straordinaria, vi sono numerose zone con infiltrazioni di acqua sia dalla parte della terrazza che ricopre porzione sud-est e sud-ovest, sia dalla parte delle abitazioni poste ai piani superiori. Gli impianti ancora quelli dell'epoca (anni '70 del secolo scorso) ed i servizi igienici sono completamente da rifare. Le murature perimetrali risentono dell'umidità di risalita. Lo stato conservativo è mediocre.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto non ha parti a comune con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto emerge dalla lettura degli atti di provenienza ai rogiti del notaio Roberto Rosselli di San Miniato, non vi sono servitù, censo o livello ad eccezione di tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive se e come esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato del quale fanno parte gli immobili oggetto della presente perizia è costruito con struttura portante in cemento armato, tamponamenti in muratura di laterizio intonacati e tinteggiati. La fascia del piano terra è tamponata con muratura a faccia vista. Copertura a padiglione con manto in tegole di cotto, solai in latero-cemento ed infissi in alluminio anodizzato e finestre della porzione residenziale con avvolgibili in pvc.

L'officina, posta interamente a piano terra, ha pavimenti e battiscopa in piastrelle di klinker, porte



esterne e finestre in alluminio anodizzato a vetro singolo, la porta del locale caldaia e i due grandi portelloni dei locali officina sono in ferro. Porte interne in legno tamburato, pareti intonacate e tinteggiate. I due locali adibiti a mostra sembrano ristrutturati recentemente ed hanno pavimento in listoni di legno, pareti tinteggiate e sistema di illuminazione su binario.

L'immobile è dotato di n. 5 servizi igienici e n. 3 docce. Sono funzionanti solo il servizio igienico dell'ufficio ed uno in prossimità dello spogliatoio. Tutti i servizi igienici sono rivestiti in piastrelle ceramiche fino ad una altezza di 1,50 ml, i due servizi igienici nella zona uffici sono dotati di wc e lavamano, i due servizi igienici posti sul ballatoio di accesso al locale spogliatoio sono dotati di vaso alla turca e lavamano, le docce sono del tipo a pavimento.

Dal punto di vista impiantistico è presente l'impianto elettrico, realizzato presumibilmente negli anni '70 del secolo scorso e modificato nel corso degli anni senza il rilascio di Dichiarazioni di Conformità, le tubazioni sono in parte incassate ed in parte all'interno di canalette esterne. Due scaldabagno elettrici producono acqua calda sanitaria per i servizi igienici. I locali non sono riscaldati ad eccezione dell'ufficio che è riscaldato da una stufa a pellet. Sono presenti alcuni vecchi fancoil a parete non funzionanti e impianto di condizionamento più recente nell'ufficio e nelle sale mostra anch'esso non funzionante così come dichiarato dai detentori dell'immobile.

È presente un impianto di allarme.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/02/2013
- Scadenza contratto: 02/01/2033

Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1973 al 08/12/1992	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Giannaroli	31/07/1973	35793	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	03/08/1973	8375	6100



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/1977 al 23/12/1992	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcantonio Marino	15/12/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	03/01/1978	72	59
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/12/1992 al 14/01/2015	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Rosselli	08/12/1992	6531	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	04/01/1993	25	20
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. di San Miniato	23/12/1992	66	
Dal 23/12/1992 al 14/01/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Rosselli	23/12/1992	6691	1520
			05/01/1993	6854	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	30/01/1993	1209	849
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. di San Miniato	22/01/1993	6	2V
Dal 14/01/2015	**** Omissis ****	Successione Testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pontedera	14/01/2015	934	9990



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Pisa	30/12/2020	21960	14947
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
A.d.E. di Pontedera	29/12/2020		

La denuncia di successione reg. part. 14947 del 30/12/2020 non risulta trascritta a favore del figlio **** Omissis ****. Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità di **** Omissis **** da parte del figlio **** Omissis ****

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Roberto Rosselli di San Miniato in data 23 dicembre 1992 Repertorio n. 6691 ed in data 5 gennaio 1993 Repertorio n. 6854, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** vendono a **** Omissis **** la quota 5/6 di piccola porzione di mq. 40 (quaranta) del resede pertinente al laboratorio sito in Santa Croce sull'Arno, via del Bosco angolo via IV Novembre di proprietà dell'acquirente. Detta porzione era compresa nella planimetria della particella urbana 46 sub. 1 che per effetto della divisione autenticata Rosselli in data 8 dicembre 1992 repertorio n. 6531 e della compravendita (scrittura privata del 23 dicembre 1992 e 5 gennaio 1993) è divenuta proprietà esclusiva di **** Omissis ****. Gli atti di provenienza sono allegati alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 26/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 24/06/2013
Reg. gen. 9160 - Reg. part. 1493
Quota: 1/1
Importo: € 370.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 185.000,00
Percentuale interessi: 5,85 %



Rogante: Notaio Rosselli Roberto
Data: 19/06/2013
N° repertorio: 41324
N° raccolta: 18550
Note: **** Omissis **** debitore non datore di ipoteca

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 24/06/2013
Reg. gen. 9160 - Reg. part. 1492
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 5,80 %
Rogante: Notaio Rosselli Roberto
Data: 19/06/2013
N° repertorio: 41323
N° raccolta: 18549
Note: **** Omissis **** debitore non datore di ipoteca

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 29/04/2020
Reg. gen. 6082 - Reg. part. 4069
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 24/06/2022
Reg. gen. 13415 - Reg. part. 9613
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** quale erede puro e semplice del signor **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto ricade nei "Zona produttiva di qualificazione (PQ2)", Zona posta ad ovest della via del Bosco, compresa nell'Utoe di S. Croce 1 del P.S., destinata alla progressiva cessazione delle attività comprese nel ciclo della concia, e all'insediamento di attività industriali pulite, artigianali e commerciali. Regolato dall'art. 16.1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Santa Croce sull'Arno.

In assenza di riconversione sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia con possibilità di modesti rialzamenti della copertura per adeguamenti delle altezze utili dei locali sottotetto senza tuttavia aumento di SUL.

Gli interventi di riconversione, attuabili con permesso di costruire o SCIA comprensivi anche della totale demolizione degli immobili esistenti e successiva ricostruzione non possono portare ad incrementi di superficie utile lorda, né a riduzione delle Dp, DS, DC, né ad incrementi di H e Rc.



Nel caso di trasformazioni coordinate, previste in piani attuativi di iniziativa pubblica o privata con interventi di ristrutturazione urbanistica, è possibile incrementare la superficie utile lorda fino al 20% di quella esistente legittima, con la contestuale realizzazione e cessione di superfici a standard in misura non inferiore al 25% della superficie fondiaria.

Sono consentite le seguenti destinazioni: C, D, I, T, Ps, Pp escluso attività conciarie e assimilabili di nuovo impianto.

Sono consentite attività commerciali legate alla distribuzione al minuto con superficie di vendita fino a 600 mq. per il settore alimentare e fino a 1.500 mq. per il settore non alimentare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il maggior fabbricato di cui gli immobili fanno parte è stato costruito con Licenza Edilizia n. 186 del 4 ottobre 1973, in data 22 marzo 1975 è stato autorizzato l'uso del laboratorio a piano terra, in data 2 marzo 1977 è stato rilasciato il Nulla Osta per varianti in corso d'opera alle unità residenziali, in data 10 dicembre 1977 è stata autorizzata l'abitabilità delle 8 unità ad uso civile abitazione.

L'installazione di un'insegna luminosa monofacciale in via Del Bosco n. 85 è stata rilasciata dal Comune di Santa Croce sull'Arno l'Autorizzazione n. 49 del 19 aprile 1993.

Per opere interne di manutenzione straordinaria è stata depositata DIA prot. 016986 del 13 agosto 2007 pratica edilizia n. 466/2007 e successiva variante in corso d'opera con DIA prot. 014152 del 24 luglio 2006 pratica edilizia 388/2009.

Per lo spostamento di una apertura interna è stata depositata CIL prot. 15624 dell'8 ottobre 2012 pratica edilizia n. 441/2012.

La pratica edilizia n. 555/2009 non è stata trovata dal Comune di Santa Croce sull'Arno. Lo scrivente ha più volte sollecitato l'ufficio Edilizia Privata di eseguire dichiarazione nel merito, ma il tutto senza successo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico della Pratica Edilizia n. 441/2012.

E' stata realizzata una parete divisoria che divide l'ampio spazio destinato a laboratorio artigianale posto sul lato sud-ovest, non sono indicate le finestre del locale deposito e parte del locale spogliatoio, la rampa realizzata per l'accesso dal magazzino alla sala mostra è più ampia di quella graficizzata, un setto di mattoni divide la grande vetrata del locale destinato a laboratorio artigianale posto sul lato nord-est.

Inoltre non c'è corrispondenza tra gli elaborati grafici della Licenza Edilizia n. 186 del 1973 e lo stato attuale graficizzato nella DIA Pratica Edilizia n. 466/2007 in quanto planimetricamente non viene



sanata la diversa distribuzione del locale deposito in aderenza al vano scale condominiale, nonché tutta una serie di variazioni prospettiche dovute ad una diversa realizzazione del sistema di finestratura a nastro.

Vi sono due tettoie abusive poste nel resede del fabbricato ed in aderenza allo stesso.

E' presente l'impianto elettrico realizzato presumibilmente negli anni 1975/77 e lievemente modificato nel corso degli anni. Non è stata reperita la Dichiarazione di Conformità, peraltro non necessaria all'epoca della realizzazione dell'impianto stesso. Allo stato, visto l'utilizzo del fabbricato, si rende necessario l'adeguamento dell'impianto alle norme vigenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Da quanto dichiarato dal Sig. **** Omissis **** non è stato nominato un amministratore di condominio. Lo scrivente non è quindi in grado di dire se vi siano oneri a carico degli utilizzatori degli immobili.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via IV Novembre, 1

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale. L'unità immobiliare è composta da soggiorno, cucina-pranzo, dispensa, disimpegno, bagno, ripostiglio, due camere ed ampio terrazzo accessibile dal soggiorno e dalla sala da pranzo.

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

L'accesso all'immobile è avvenuto il giorno 09.01.2023, alla presenza del delegato dell'I.V.G. **** Omissis **** e il Sig. **** Omissis **** locatario dell'appartamento.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione catastale è stata integrata con l'estratto di mappa catastale e le planimetrie catastali.

TITOLARITÀ

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.

Il Signor **** Omissis **** è deceduto in data 14 marzo 2015. La moglie, signora **** Omissis **** ed uno dei due figli signor **** Omissis **** hanno rinunciato espressamente all'eredità con atto reso davanti all'Ufficio Ruolo Generale di Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Pisa RGE 1790/2015 (cron. n. 2895/15 - rep. n. 115). L'altro figlio signor **** Omissis **** ha perduto il diritto di accettare l'eredità con provvedimento emesso in data 13 settembre 2019, procedura n. RGV 539/2019.

L'avv. **** Omissis **** con studio in **** Omissis ****, via **** Omissis **** è stata nominata curatore dell'eredità giacente del signor **** Omissis **** con provvedimento del 9 dicembre 2019 del Tribunale di Pisa.

**** Omissis **** "... si è dichiarato espressamente erede del *de cuius* e di conseguenza anche titolare dell'immobile che quest'ultimo aveva posto a garanzia del credito" così come meglio descritto nell'atto di pignoramento immobiliare.



CONFINI

L'appartamento confina a nord con via IV Novembre, a sud Via del Bosco, a sud con vano scala condominiale e proprietà **** Omissis ****, ad est con via Del Bosco e ad ovest con vano scala condominiale e stessa proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,00 mq	119,00 mq	1,00	119,00 mq	3,00 m	1
Balcone	18,78 mq	20,00 mq	0,30	6,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				125,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/12/1992 al 21/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 46, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 938 mq Rendita € 676,43 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. **** Omissis **** è deceduto il giorno 14 marzo 2015.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	46	2		A2	3	6,5 vani	102 mq	676,43 €	1	

Corrispondenza catastale



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

STATO CONSERVATIVO

Gli impianti e gli infissi sono di vecchia concezione, presenza di muffe da condensa interstiziale sulle pareti esterne lato nord, nord-ovest. Lo stato conservativo è mediocre.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni la corte esterna, la centrale termica, il vano scale e il pianerottolo condominiale che disimpegnano i subalterni 2, 3, 5, 6, 7, 9, 11. Così come evidenziati nella planimetria catastale del sub. 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto emerge dalla lettura degli atti di provenienza ai rogiti del notaio Roberto Rosselli di San Miniato, non vi sono servitù, censo o livello ad eccezione di tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive se e come esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato del quale fanno parte gli immobili oggetto della presente perizia è costruito con struttura portante in cemento armato, tamponamenti in muratura di laterizio intonacati e tinteggiati. La fascia del piano terra è tamponata con muratura a faccia vista. Copertura a padiglione con manto in tegole di cotto, solai in latero-cemento ed infissi in alluminio anodizzato e finestre della porzione residenziale con avvolgibili in pvc.

L'appartamento situato al piano primo è dotato di pavimenti e battiscopa in piastrelle ceramiche in monocottura, portoncino di ingresso in legno a doppia anta, porte interne in legno tamburato, finestre in legno con vetro singolo, avvolgibili in pvc, soglie e davanzali in marmo. Pareti intonacate e tinteggiate. Le pareti della cucina e della dispensa presentano segni di muffe da condensa interstiziale. Il servizio igienico è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca, rubinetteria in ottone cromato. L'ampio balcone è pavimentato anch'esso in piastrelle ceramiche in monocottura con parapetto in muratura e cimasa in cotto. Il parapetto ha evidenti segni di infiltrazione di acqua piovana ed è rotto in più punti. Presenti impianto elettrico, idrotermosanitario e tv.

L'impianto elettrico è sottotraccia e conforme alle norme vigenti all'epoca della sua realizzazione (1975 circa), per renderlo conforme alle attuali norme avrebbe bisogno di una importante opera di manutenzione se non del completo rifacimento.

L'impianto termo-sanitario è composto da caldaia murale alimentata a gas metano e vecchi radiatori in ghisa con tubazioni sottotraccia. Non è stato possibile reperire le Dichiarazioni di Conformità degli impianti poiché sono stati realizzati antecedentemente all'entrata in vigore della normativa.



STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/07/2019
- Scadenza contratto: 15/06/2023
- Scadenza disdetta: 15/12/2022

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1973 al 08/12/1992	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Giannaroli	31/07/1973	35793	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	03/08/1973	8375	6100
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/12/1992 al 14/01/2015	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Rosselli	08/12/1992	6531	1465
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	04/01/1993	25	20
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. di San Miniato	23/12/1992	66	
Dal 14/01/2015	**** Omissis ****	Successione Testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pontedera	14/01/2015	934	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	30/12/2020	21960	14947
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		A.d.E. di Pontedera	29/12/2020		

La denuncia di successione reg. part. 14947 del 30/12/2020 non risulta trascritta a favore del figlio **** Omissis ****. Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità di **** Omissis **** da parte del figlio **** Omissis ****

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti di provenienza sono allegati alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 26/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 24/06/2013
Reg. gen. 9160 - Reg. part. 1493
Quota: 1/1
Importo: € 370.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 185.000,00
Percentuale interessi: 5,85 %
Rogante: Notaio Rosselli Roberto



Data: 19/06/2013

N° repertorio: 41324

N° raccolta: 18550

Note: **** Omissis **** debitore non datore di ipoteca

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 24/06/2013

Reg. gen. 9160 - Reg. part. 1492

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

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

Capitale: € 80.000,00

Percentuale interessi: 5,80 %

Rogante: Notaio Rosselli Roberto

Data: 19/06/2013

N° repertorio: 41323

N° raccolta: 18549

Note: **** Omissis **** debitore non datore di ipoteca

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 29/04/2020

Reg. gen. 6082 - Reg. part. 4069

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 24/06/2022

Reg. gen. 13415 - Reg. part. 9613

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis **** quale erede puro e semplice del signor **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto ricade nei "Zona produttiva di qualificazione (PQ2)", Zona posta ad ovest della via del Bosco, compresa nell'Utoe di S. Croce 1 del P.S., destinata alla progressiva cessazione delle attività comprese nel ciclo della concia, e all'insediamento di attività industriali pulite, artigianali e commerciali. Regolato dall'art. 16.1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Santa Croce sull'Arno.

In assenza di riconversione sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia con possibilità di modesti rialzamenti della copertura per adeguamenti delle altezze utili dei locali sottotetto senza tuttavia aumento di SUL.

Gli interventi di riconversione, attuabili con permesso di costruire o SCIA comprensivi anche della totale demolizione degli immobili esistenti e successiva ricostruzione non possono portare ad incrementi di superficie utile lorda, né a riduzione delle Dp, DS, DC, né ad incrementi di H e Rc.

Nel caso di trasformazioni coordinate, previste in piani attuativi di iniziativa pubblica o privata con



interventi di ristrutturazione urbanistica, è possibile incrementare la superficie utile lorda fino al 20% di quella esistente legittima, con la contestuale realizzazione e cessione di superfici a standard in misura non inferiore al 25% della superficie fondiaria.

Sono consentite le seguenti destinazioni: C, D, I, T, Ps, Pp escluso attività conciarie e assimilabili di nuovo impianto.

Sono consentite attività commerciali legate alla distribuzione al minuto con superficie di vendita fino a 600 mq. per il settore alimentare e fino a 1.500 mq. per il settore non alimentare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il maggior fabbricato di cui gli immobili fanno parte è stato costruito con Licenza Edilizia n. 186 del 4 ottobre 1973,

in data 2 marzo 1977 è stato rilasciato il Nulla Osta per varianti in corso d'opera alle unità residenziali, in data 10 dicembre 1977 è stata autorizzata l'abitabilità delle 8 unità ad uso civile abitazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Seppur la planimetria corrisponde agli elaborati grafici della Licenza Edilizia n. 186 del 4 ottobre 1973 e successiva variante del 1977, alcune misure rilevate sul posto eccedono le tolleranze costruttive imposte dalla LRT 65/2014.

Non è stato possibile reperire le Dichiarazioni di Conformità degli impianti poiché sono stati realizzati antecedentemente all'entrata in vigore della normativa e quindi si può asserire che sono conformi alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.

L'appartamento è dotato di APE allegato al contratto di locazione e redatto il 01/07/2019, valido fino al 01/07/2029 in classe energetica G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Da quanto dichiarato dal Sig. **** Omissis **** non è stato nominato un amministratore di condominio. Lo scrivente non è quindi in grado di dire se vi siano oneri a carico degli utilizzatori degli immobili.



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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Bosco, 85
Laboratorio artigianale destinato ad officina meccanica di motocicli composto da quattro locali ad uso laboratorio, due locali mostra, deposito, magazzino, ingresso, due uffici, locale caldaia, servizi nella zona uffici, spogliatoio con 3 w.c. e 3 docce.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 46, Sub. 1, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
L'immobile dovrà essere sanato ai sensi dell'art. 209 LRT 65/2014. Le spese per la sanatoria sono stimabili in circa € 3.000,00. Le tettoie abusive dovranno essere rimosse.

Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato, del bene che deve essere valutato, sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, le caratteristiche generali del fabbricato, le sue caratteristiche costruttive, la destinazione dei fabbricati circostanti, la presenza di verde e di parcheggi, la rumorosità e la salubrità della zona ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, etc....) e condizioni intrinseche (ovvero proprie dell'unità immobiliare come il suo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la distribuzione interna, la dotazione degli impianti, il tipo di rifiniture, etc....). La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare i valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima.

Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", definito nel Codice delle Valutazioni Immobiliari come Market Comparison Approach (MCA). Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene che deve essere stimato.

Criterio di stima: la stima è eseguita, come già detto, attraverso il Market Comparison



Approach (MCA), rapportata alla superficie esterna lorda (SEL), comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerati l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti nonché lo stato di conservazione, di manutenzione e vetustà. I valori di stima a riferimento, sono quelli immobiliari di zona, raffrontati anche con i borsini immobiliari della FIMAA (Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari), OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame. Le superfici sono state ricavate dagli elaborati grafici a disposizione e verificate sul posto mediante rilievo metrico.

Valore immobile destinazione laboratorio:

- I dati OMI per il Comune di Santa Croce sull'Arno zona centrale/capoluogo forniscono valori compresi tra €/mq 470,00 e €/mq 670,00;
- il Borsino Immobiliare FIMAA fornisce valori compresi tra €/mq 250,00 e €/mq 350,00 per i capannoni di vecchia costruzione e valori compresi tra €/mq 500,00 e €/mq 850,00 per i fondi commerciali ;
- il borsino immobiliare fornisce valori compresi tra €/mq 325,00 e €/mq 613,00;
- La ricerca sugli annunci immobiliari della zona con destinazione laboratorio non ha prodotto risultati.

Considerata l'ampia metratura, le condizioni di manutenzione, l'ubicazione e le condizioni del mercato immobiliare del comune di Santa Croce sull'Arno si valuta il prezzo in ragione di €/mq 390,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Officina Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Bosco, 85	936,20 mq	390,00 €/mq	€ 365.118,00	100,00%	€ 365.118,00
				Valore di stima:	€ 365.118,00

Valore di stima: € 365.000,00 in cifra tonda

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Altro	1000,00	€

Valore finale di stima: € 360.000,00 in cifra tonda



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via IV Novembre, 1
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale. L'unità immobiliare è composta da soggiorno, cucina-pranzo, dispensa, disimpegno, bagno, ripostiglio, due camere ed ampio terrazzo accessibile dal soggiorno e dalla sala da pranzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 46, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
L'immobile dovrà essere sanato ai sensi dell'art. 209 LRT 65/2014. Le spese per la sanatoria sono stimabili in circa € 2.000,00.

Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato, del bene che deve essere valutato, sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, le caratteristiche generali del fabbricato, le sue caratteristiche costruttive, la destinazione dei fabbricati circostanti, la presenza di verde e di parcheggi, la rumorosità e la salubrità della zona ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, etc....) e condizioni intrinseche (ovvero proprie dell'unità immobiliare come il suo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la distribuzione interna, la dotazione degli impianti, il tipo di rifiniture, etc....). La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare i valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima.

Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", definito nel Codice delle Valutazioni Immobiliari come Market Comparison Approach (MCA). Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene che deve essere stimato.

Criterio di stima: la stima è eseguita, come già detto, attraverso il Market Comparison Approach (MCA), rapportata alla superficie esterna lorda (SEL), comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerati l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti nonché lo stato di conservazione, di manutenzione e vetustà. I valori di stima a riferimento, sono quelli immobiliari di zona, raffrontati anche con i borsini immobiliari della FIMAA (Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari), OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame. Le superfici sono state ricavate dagli elaborati grafici a disposizione e verificate sul posto mediante rilievo metrico.

Valore immobile destinazione civile abitazione:

- I dati OMI per il Comune di Santa Croce sull'Arno zona centrale/capoluogo forniscono valori compresi tra €/mq 850,00 e €/mq 1150,00 per le abitazioni di tipo economico;
- il Borsino Immobiliare FIMAA fornisce valori compresi tra €/mq 350,00 e €/mq 500,00 per le abitazioni di vecchia costruzione;
- il borsino immobiliare fornisce valori compresi tra €/mq 821,00 e €/mq 1098,00;



- La ricerca sugli annunci immobiliari della zona ha prodotto valori compresi tra €/mq 800,00 e €/mq 900,00 per immobili simili.

Considerata l'ampia metratura, le condizioni di manutenzione, l'ubicazione e le condizioni del mercato immobiliare del comune di Santa Croce sull'Arno si valuta il prezzo in ragione di €/mq 820,00

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Dato che l'immobile è dato in affitto, si ritiene opportuno verificarne il valore con la stima a capitalizzazione del reddito. La formula della capitalizzazione dei redditi è la seguente:

$$V = a/r$$

dove:

V = valore di mercato dell'immobile

a = annualità di reddito

r = saggio di capitalizzazione

L'annualità di reddito è data dalle 12 mensilità percepite ovvero € 5.400,00

Il saggio di capitalizzazione dell'investimento immobiliare in genere oscilla tra il 2% ed il 6%.

Per il caso in esame, analizzate le diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, si ritiene congruo assegnare un saggio pari a 4,9%

Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi troviamo:

$$V = €5.400,00 / 4,9\% = € 110.000,00 \text{ in cifra tonda che corrispondono ad €/mq. } 880,00.$$

Si ritiene quindi congruo confermare il valore di €/mq 820,00 trovato con il metodo MCA.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Santa Croce sull'Arno (PI) - Via IV Novembre, 1	125,00 mq	820,00 €/mq	€ 102.500,00	100,00%	€ 102.500,00
Valore di stima:					€ 102.500,00

Valore di stima: € 102.000,00 in cifra tonda

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

Valore finale di stima: € 100.000,00



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

Pisa, li 21/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Silvestri Roberto

ELENCO ALLEGATI:

1. Relazione notarile
2. Integrazione relazione notarile
3. Estratto di mappa catastale
4. Planimetria catastale LOTTO 1
5. Planimetria catastale LOTTO 2
6. Documentazione fotografica
7. Atto di provenienza rep. 6531
8. Atto di provenienza rep. 6691 e rep. 6854
9. Contratto di locazione LOTTO 2
10. Contratto di comodato LOTTO 1
11. Concessione Edilizia n. 186 del 1973
12. Autorizzazione all'uso 1975
13. Variante alla C.E. n. 186 del 1977
14. Abitabilità 1977
15. Autorizzazione Edilizia n. 49 del 1993
16. DIA n. 466 del 2007 e DIA n. 388 del 2009 (variante DIA n. 466/2007)
17. CIL n. 441 del 2012
18. Estratto Regolamento Urbanistico



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Bosco, 85
Laboratorio artigianale destinato ad officina meccanica di motocicli composto da quattro locali ad uso laboratorio, due locali mostra, deposito, magazzino, ingresso, due uffici, locale caldaia, servizi nella zona uffici, spogliatoio con 3 w.c. e 3 docce. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 46, Sub. 1, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto ricade nei "Zona produttiva di qualificazione (PQ2)", Zona posta ad ovest della via del Bosco, compresa nell'Utoe di S. Croce 1 del P.S., destinata alla progressiva cessazione delle attività comprese nel ciclo della concia, e all'insediamento di attività industriali pulite, artigianali e commerciali. Regolato dall'art. 16.1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Santa Croce sull'Arno. In assenza di riconversione sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia con possibilità di modesti rialzamenti della copertura per adeguamenti delle altezze utili dei locali sottotetto senza tuttavia aumento di SUL. Gli interventi di riconversione, attuabili con permesso di costruire o SCIA comprensivi anche della totale demolizione degli immobili esistenti e successiva ricostruzione non possono portare ad incrementi di superficie utile lorda, né a riduzione delle Dp, DS, DC, né ad incrementi di H e Rc. Nel caso di trasformazioni coordinate, previste in piani attuativi di iniziativa pubblica o privata con interventi di ristrutturazione urbanistica, è possibile incrementare la superficie utile lorda fino al 20% di quella esistente legittima, con la contestuale realizzazione e cessione di superfici a standard in misura non inferiore al 25% della superficie fondiaria. Sono consentite le seguenti destinazioni: C, D, I, T, Ps, Pp escluso attività conciarie e assimilabili di nuovo impianto. Sono consentite attività commerciali legate alla distribuzione al minuto con superficie di vendita fino a 600 mq. per il settore alimentare e fino a 1.500 mq. per il settore non alimentare.

Prezzo base d'asta: € 360.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via IV Novembre, 1
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale. L'unità immobiliare è composta da soggiorno, cucina-pranzo, dispensa, disimpegno, bagno, ripostiglio, due camere ed ampio terrazzo accessibile dal soggiorno e dalla sala da pranzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 46, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto ricade nei "Zona produttiva di qualificazione (PQ2)", Zona posta ad ovest della via del Bosco, compresa nell'Utoe di S. Croce 1 del P.S., destinata alla progressiva cessazione delle attività comprese nel ciclo della concia, e all'insediamento di attività industriali pulite, artigianali e commerciali. Regolato dall'art. 16.1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Santa Croce sull'Arno. In assenza di riconversione sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia con possibilità di modesti rialzamenti della copertura per adeguamenti delle altezze utili dei locali sottotetto senza tuttavia aumento di SUL. Gli interventi di riconversione, attuabili con permesso di costruire o SCIA comprensivi



anche della totale demolizione degli immobili esistenti e successiva ricostruzione non possono portare ad incrementi di superficie utile lorda, né a riduzione delle Dp, DS, DC, né ad incrementi di H e Rc. Nel caso di trasformazioni coordinate, previste in piani attuativi di iniziativa pubblica o privata con interventi di ristrutturazione urbanistica, è possibile incrementare la superficie utile lorda fino al 20% di quella esistente legittima, con la contestuale realizzazione e cessione di superfici a standard in misura non inferiore al 25% della superficie fondiaria. Sono consentite le seguenti destinazioni: C, D, I, T, Ps, Pp escluso attività conciarie e assimilabili di nuovo impianto. Sono consentite attività commerciali legate alla distribuzione al minuto con superficie di vendita fino a 600 mq. per il settore alimentare e fino a 1.500 mq. per il settore non alimentare.

Prezzo base d'asta: € 100.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 124/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 360.000,00

Bene N° 1 - Officina			
Ubicazione:	Santa Croce sull'Arno (PI) - Via del Bosco, 85		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Officina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 46, Sub. 1, Categoria C3	Superficie	936,20 mq
Stato conservativo:	L'officina nel suo insieme necessita di opere di manutenzione straordinaria, vi sono numerose zone con infiltrazioni di acqua sia dalla parte della terrazza che ricopre porzione sud-est e sud-ovest, sia dalla parte delle abitazioni poste ai piani superiori. Gli impianti ancora quelli dell'epoca (anni '70 del secolo scorso) ed i servizi igienici sono completamente da rifare. Le murature perimetrali risentono dell'umidità di risalita. Lo stato conservativo è mediocre.		
Descrizione:	Laboratorio artigianale destinato ad officina meccanica di motocicli composto da quattro locali ad uso laboratorio, due locali mostra, deposito, magazzino, ingresso, due uffici, locale caldaia, servizi nella zona uffici, spogliatoio con 3 w.c. e 3 docce.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Croce sull'Arno (PI) - Via IV Novembre, 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 46, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	125,00 mq
Stato conservativo:	Gli impianti e gli infissi sono di vecchia concezione, presenza di muffe da condensa interstiziale sulle pareti esterne lato nord, nord-ovest. Lo stato conservativo è mediocre.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale. L'unità immobiliare è composta da soggiorno, cucina-pranzo, dispensa, disimpegno, bagno, ripostiglio, due camere ed ampio terrazzo accessibile dal soggiorno e dalla sala da pranzo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - OFFICINA UBICATA A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DEL BOSCO, 85

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 24/06/2013
Reg. gen. 9160 - Reg. part. 1492
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 5,80 %
Rogante: Notaio Rosselli Roberto
Data: 19/06/2013
N° repertorio: 41323
N° raccolta: 18549
Note: **** Omissis **** debitore non datore di ipoteca
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 24/06/2013
Reg. gen. 9160 - Reg. part. 1493
Quota: 1/1
Importo: € 370.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 185.000,00
Percentuale interessi: 5,85 %
Rogante: Notaio Rosselli Roberto
Data: 19/06/2013
N° repertorio: 41324
N° raccolta: 18550
Note: **** Omissis **** debitore non datore di ipoteca

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 29/04/2020
Reg. gen. 6082 - Reg. part. 4069
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 24/06/2022
Reg. gen. 13415 - Reg. part. 9613
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** quale erede puro e semplice del signor **** Omissis ****



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 24/06/2013
Reg. gen. 9160 - Reg. part. 1492
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 5,80 %
Rogante: Notaio Rosselli Roberto
Data: 19/06/2013
N° repertorio: 41323
N° raccolta: 18549
Note: **** Omissis **** debitore non datore di ipoteca
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 24/06/2013
Reg. gen. 9160 - Reg. part. 1493
Quota: 1/1
Importo: € 370.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 185.000,00
Percentuale interessi: 5,85 %
Rogante: Notaio Rosselli Roberto
Data: 19/06/2013
N° repertorio: 41324
N° raccolta: 18550
Note: **** Omissis **** debitore non datore di ipoteca

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 29/04/2020
Reg. gen. 6082 - Reg. part. 4069
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 24/06/2022
Reg. gen. 13415 - Reg. part. 9613
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** quale erede puro e semplice del signor **** Omissis ****

