

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grassulini Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1 .....	7
Descrizione.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	9
Titolarità.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	9
Confini .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	10
Consistenza .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	11
Dati Catastali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	13
Precisazioni.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	13
Stato conservativo.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	14
Parti Comuni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	15



<b>Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6</b> .....	15
Stato di occupazione .....	15
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6</b> .....	15
<b>Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6</b> .....	16
Provenienze Ventennali.....	16
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6</b> .....	16
<b>Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6</b> .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	18
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6</b> .....	18
<b>Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6</b> .....	19
Normativa urbanistica .....	19
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6</b> .....	19
<b>Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6</b> .....	19
Regolarità edilizia.....	20
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6</b> .....	20
<b>Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6</b> .....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6</b> .....	21
<b>Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6</b> .....	22
Lotto 2 .....	23
Descrizione.....	24
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6</b> .....	24
<b>Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6</b> .....	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6</b> .....	25
<b>Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6</b> .....	25
Titolarità.....	25
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6</b> .....	25
<b>Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6</b> .....	25
Confini .....	26
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6</b> .....	26
<b>Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6</b> .....	26
Consistenza .....	26
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6</b> .....	26
<b>Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6</b> .....	26
Cronistoria Dati Catastali .....	27
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6</b> .....	27
<b>Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6</b> .....	27



Dati Catastali.....	28
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	28
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	29
Precisazioni.....	29
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	29
Stato conservativo.....	29
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	30
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	30
Parti Comuni.....	30
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	30
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	30
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	31
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	31
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	31
Stato di occupazione .....	31
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	32
Provenienze Ventennali.....	32
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	33
Formalità pregiudizievoli .....	34
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	34
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	35
Normativa urbanistica .....	35
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	35
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	36
Regolarità edilizia.....	36
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	36
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	37
Vincoli od oneri condominiali.....	38
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	38
<b>Bene N° 4</b> - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6 .....	38
Stima / Formazione lotti.....	39
<b>Lotto 1</b> .....	39
<b>Lotto 2</b> .....	42



Riserve e particolarità da segnalare.....	45
Riepilogo bando d'asta.....	47
<b>Lotto 1</b> .....	47
<b>Lotto 2</b> .....	48
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2020 del R.G.E.....	50
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 165.768,85</b> .....	50
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 155.436,83</b> .....	51



## INCARICO

---

All'udienza del 10/08/2020, il sottoscritto Arch. Grassulini Giacomo, con studio in Via Michelangelo, 7 - 56038 - Ponsacco (PI), email giacomo.grassulini@awn.it, PEC giacomo.grassulini@archiworldpec.it, Tel. 0587 731511, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/08/2020 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) - Via Vettori n.6
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6



LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6

## DESCRIZIONE

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

L'immobile soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione, posto in più ampio fabbricato, ubicato nel centro abitato del Comune di Santa Croce sull'Arno, in via Vettori n.6 (cfr. All. 4 e 14 e foto da 1 a 4).

L'edificio è ubicato nel centro storico del comune.

Il fabbricato in cui si trova il bene è disposto su quattro piani fuori terra ed è composto oltre che dall'appartamento in oggetto, dall'altro alloggio descritto al Bene n.3, un negozio, un laboratorio ed un magazzino (cfr. All. 6).

Il bene in oggetto è disposto a piano primo con la pertinenza della soffitta situata al piano terzo, raggiungibile mediante scala interna a comune con il Bene 3; un'altra pertinenza dell'appartamento è il w.c. con accesso dal pianerottolo interposto tra il piano terra ed il piano secondo della scala a comune.

La superficie lorda dell'appartamento con i terrazzi è di mq.170,55, mentre quella della soffitta è di mq.83,13. La superficie convenzionale complessiva è mq.177,52.

L'appartamento è accessibile dalla strada mediante l'ingresso dal n.6 di via Vettori, dopo aver attraversato l'atrio e salito la scala a comune con il Bene 3, si raggiunge il primo piano dove si trova l'alloggio (Cfr. All. 14, foto da 5 a 7).

L'appartamento è composto a piano primo da disimpegno di ingresso, tinello, cucina, ripostiglio, sala, salotto con terrazza, n. 2 camere, disimpegno zona notte, bagno con terrazza e ripostiglio esterno; a piano terzo dalla soffitta, infine da un W.C. con accesso dal pianerottolo della scala a comune, interposto tra piano terra e piano primo (cfr. All. 14 foto da 8 a 11 ed All. 11 Elaborato grafico).

### BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

Proprietà di 1/2 (un mezzo) del resede di pertinenza delle abitazioni dell'edificio distinto al Catasto Fabbricati nel foglio 18, particella 124 subalterni 1, 2 e 3, ubicato nel centro storico comunale di Santa Croce sull'Arno e situato tra via Vettori e Via G. Lami (cfr. All. 4 e 8).

La superficie complessiva del resede è di mq.315.

L'area, di forma pressoché rettangolare, è utilizzata a giardino con piante arboree e vialetti pedonali realizzati con lastre di cemento ed a zona destinata parcheggio auto, pavimentato con masselli autobloccanti, pertinente alle unità descritte ai Beni 1 e 3 (cfr. All. 14, foto da 29 a 32).

Il resede accoglie inoltre alcuni manufatti edilizi tettoie di modesta dimensione destinati a deposito.

Il bene è accessibile pedonalmente da via G. Lami, tramite un cancello posto nell'alto muro di mattoni che lo recinge lungo strada suddetta (cfr. All. 14, foto 27); invece l'accesso carrabile avviene da via Vettori attraversando la particella 125 (cfr. All. 14, foto 28), ancora intestata al dante causa degli esecutati.





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

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

### BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

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) - VIA VETTORI N.6

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

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

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

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

Il bene è catastalmente intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tuttavia in via in base ai titoli regolarmente trascritti, senza soluzione di continuità il bene in oggetto è di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ciascuno per 1/2 (cfr. All.1).

### BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

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

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

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

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

Il bene è catastalmente intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tuttavia in via in base ai titoli regolarmente trascritti, senza soluzione di continuità il bene in oggetto è di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ciascuno per 1/2 (cfr. All.1).



## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

Il bene confina a nord con proprietà [redacted]; ad est con via Vettori; a sud con la proprietà comprendente i beni di [redacted] ad ovest con beni dei comproprietari [redacted] e [redacted] salvo se altri.

### BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

Il bene confina a nord con proprietà del [redacted]; ad est con la proprietà [redacted]; a sud in parte con la proprietà di [redacted] ed in parte con la proprietà di [redacted] e [redacted] e ad ovest via Lami, salvo se altri.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	137,90 mq	162,65 mq	1,00	162,65 mq	3,45 m	1°
Terrazzi	6,93 mq	8,00 mq	0,30	2,40 mq	0,00 m	2°
Soffitta	72,42 mq	83,13 mq	0,15	12,47 mq	2,00 m	3°
Totale superficie convenzionale:				177,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				177,52 mq		

### BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ripostiglio adiacente al fabbricato di proprietà e quello adiacente alla recinzione con via Lami	14,43 mq	16,45 mq	0,30	4,93 mq	1,80 m	T
N. 3 Tettoie	19,14 mq	19,14 mq	0,20	3,83 mq	1,70 m	T
Giardino a comune	279,40 mq	279,40 mq	0,10	27,94 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				36,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,70 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/04/1948 al 15/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 126, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 0,61 Piano 1
Dal 15/12/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 126, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 Rendita € 0,76 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 126, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 Rendita € 1.065,19 Piano 1
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 126, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 Rendita € 983,85 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 09/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 126, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7,5 Superficie catastale 184 mq Rendita € 983,85 Piano 1

Il titolare catastale non corrisponde a quelli reali (cfr. Allegati 1, 2 e 5).

**BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/01/1968 al 02/10/1968	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 124 Qualità Frutteto Cl.U Superficie (ha are ca) 335 Reddito dominicale € 4,93 Reddito agrario € 3,03
Dal 02/10/1968 al 13/09/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 124 Qualità Frutteto Cl.U Superficie (ha are ca) 335 Reddito dominicale € 4,93 Reddito agrario € 3,03
Dal 22/07/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 124, Sub. 2



		Categoria C2 Cl.1, Cons.8 Rendita € 0,03 Piano T
Dal 22/07/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 124, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons.47 Rendita € 0,15 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 124, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons.8 Rendita € 40,90 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 124, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons.47 Rendita € 240,31 Piano T
Dal 01/01/1994 al 27/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 124, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 47 Rendita € 97,09 Piano T
Dal 01/01/1994 al 27/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 124, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 Superficie catastale 9 mq Rendita € 16,53 Piano T

Il titolare catastale non corrisponde a quelli reali (cfr. Allegati 1, 3 e 7).

#### DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	126	3		A2	4	7,5	184 mq	983,85 €	1	

*Corrispondenza catastale*



I dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento;  
 La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi;  
 Il titolare catastale non corrisponde a quelli reali (cfr. Allegati 1, 2 e 5).

**BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	124	2		C2	1	8	9 mq	16,53 €	T	
	18	124	3		C2	1	47	52 mq	97,09 €	T	

**Corrispondenza catastale**

I dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento;  
 Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi;  
 Il titolare catastale non corrisponde a quelli reali (cfr. Allegati 1, 3 e 7).

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6**

Le due unità immobiliari, destinate a magazzino, ed il cortile ad esse a comune, nel loro insieme costituiscono lo spazio scoperto ad uso giardino e parcheggio di pertinenza degli appartamenti, denominati nella presente relazione Bene 1 e 3.

Dalla documentazione fotografica allegata al momento della regolarizzazione edilizia (cfr. All.10) ed anche dalle riprese effettuate durante il sopralluogo (cfr. All.14, foto da 29 a 32), è possibile ricavare che i due magazzini erano e sono ripostigli e tettoie afferenti all'uso della corte.

Da quanto appare dagli elaborati grafici allegati alla Autorizzazione in Sanatoria (cfr. All.10) rispetto al rilievo eseguito durante l'ispezione, con il tempo i manufatti in oggetto sono stati parzialmente demoliti o rimossi, riducendone le superfici autorizzate.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6**

Il bene è collocato in un edificio di vecchia costruzione, ubicato nel centro storico di Santa Croce Sull'Arno.

Nel corso del sopralluogo è stato constatato che l'unità immobiliare è in stato conservativo mediocre.



**BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBIcato A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6**

Nel corso del sopralluogo è stato constatato che l'area destinata a giardino è in sufficiente stato conservativo, mentre i manufatti edilizi sono stato conservativo mediocre.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6**

Il bene è parte di un più ampio edificio formato da due unità immobiliari abitative ed altre tre destinate a magazzino, negozio e laboratorio, tutte di proprietà degli esecutati, le quali nel loro insieme formano un piccolo condominio.

L'unità immobiliare condivide con tutte le unità immobiliari del fabbricato le parti strutturali, quali fondazioni muri maestri e copertura, condivide inoltre a piano terra del fabbricato l'atrio di ingresso, il piccolo locale destinato a centrale termica ed il resede, contraddistinti al catasto fabbricati nel foglio 18, particella 126, il subalterno 7 della particella, classificato come Bene Comune Non Censibile (cfr. All. 6).

Invece gli appartamenti individuati al catasto fabbricati nel foglio 18, particella 126, subalterni 3 e 4 hanno in comune tra loro la scala con i pianerottoli, rappresentati al catasto fabbricati nel foglio 18, particella 126, subalterno 9, classificato al catasto fabbricati come Bene Comune Non Censibile.

**BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBIcato A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6**

Il bene costituito dai due manufatti e dalla corte ad esse a comune non risulta avere parti a comune con altre unità immobiliari; risulta essere impiegato come pertinenza a comune tra degli appartamenti, denominati nella presente relazione come come Bene 1 e 3.

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

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6**

Dalla relazione notarile, sostitutiva della certificazione ipotecaria (cfr. All. 1) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato. Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto degli esecutati sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

**BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBIcato A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6**

Dalla relazione notarile (cfr. All. 1) non risulta la trascrizione di servitù; invece dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, è stato rilevato che il bene gode della servitù attiva di passo carrabile con accesso da via Vettori, transitando sulla particella 125 del foglio 18 intestata al Catasto Fabbricati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dante causa degli esecutati, in quanto coniuge e padre degli esecutati, ad al passo a favore delle unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati nel foglio 18, particella 128,



subalterni 1 e 2 intestate a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto degli esecutati sul bene immobile in oggetto non discende dai suddetti titoli.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

#### - Struttura portante

Il fabbricato ha la struttura in muratura con solai formati da putrelle di acciaio e voltine in laterizio intonacate, copertura a capanna con manto in tegole di laterizio e struttura in legno.

L'appartamento si sviluppa a piano primo ed ha l'altezza di vano pari a ml. 3,45; la soffitta, raggiungibile dalla scala condominiale, ha l'altezza massima di ml. 2,00 con l'intradosso della falda della copertura a vista.

#### - Finiture e impianti

Il fabbricato esternamente e l'appartamento all'interno sono finiti ad intonaco tinteggiato.

All'interno dell'alloggio i pavimenti, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica. La porta di ingresso dell'appartamento è costituito da un portoncino di legno costituito da telaio e bozze. Le finestre dei vani sono in legno verniciato con persiane in legno smaltato.

Le porte interne sono in legno con bozze.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, mentre l'impianto termico è autonomo con caldaia alimentata a gas, approvvigionata dalla rete comunale e termosifoni ad elementi radianti di tipo verticale.

L'impianto idrico nel bagno è dotato di apparecchi igienico-sanitari standard.

#### - Stato di manutenzione

Sia l'appartamento sia le parti esterni del fabbricato, anche in considerazione dell'epoca di costruzione del fabbricato, si presentano in mediocre stato conservativo.

### BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

L'ampio cortile con i due magazzini sono delimitati verso via Lami da un alto muro di recinzione in laterizi intonacati interrotto dal cancello metallico per il passo pedonale. Gli altri lati perimetrali dell'area sono definiti dai fabbricati e manufatti delle proprietà contigue, escluso il tratto a confine con la particella 125 del foglio 18, dal quale avviene il passo carrabile.

La superficie è destinata a giardino ed a zona di parcheggio auto la cui pavimentazione è realizzata con masselli autobloccanti permeabili all'acqua meteorica.

I manufatti edilizi sono costituiti in parte da muratura di mattoni intonacata e da tettoie dalla struttura metallica o di legno, con coperture sia con materiale plastico, sia con lastre metalliche.

La porzione di area destinata a giardino, oltre alla presenza di piantumazioni di arboree, arbustive, nonché erbacea, ha i percorsi pedonali e lo spazio destinato a soggiorno costituiti da piastre in calcestruzzo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

L'immobile risulta occupato dalla debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai suoi familiari.



**BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6**

L'immobile risulta occupato dai debitori e dai loro familiari.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/04/1948 al 14/01/2015	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mori Taddei	03/04/1948		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	21/05/1948	980	1222
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 12/07/2019 al 08/09/2020	**** Omissis ****	Atto di Accettazione Espressa di Eredità	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Bove	12/07/2019			2825	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei registri Immobiliari di Pisa	06/08/2019			16005	11012
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°





I beni sono catastalmente intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto data 14.1.2015.  
Non risulta presentata la relativa denuncia di successione (Cfr. All.1).

**BENE N° 2 - CORTE ● RESEDE UBICAT● A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/01/1968 al 02/10/1968	**** Omissis ****	Denuncia di Successione in morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/01/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	06/07/1968	172	5027
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di San Miniato	06/07/1968	97	149
Dal 02/10/1968 al 14/01/2015	**** Omissis ****	Atto di acquisto della quota			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marino con sede in Santa Croce sull'Arno	02/10/1968	55126	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		L'atto non risulta essere stato trascritto			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di San Miniato	11/10/1968	1042	89
Dal 12/07/2019 al 08/09/2020	**** Omissis ****	Atto di Accettazione Espressa di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bove	12/07/2019	2825	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Pisa	06/08/2019	16005	11012
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

I beni sono catastalmente intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto [REDACTED] non risulta presentata la relativa denuncia di successione (Cfr. All.1).

L'atto redatto dal notaio Marino del 2.10.1968 con il quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, acquistava la quota della sorella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non risulta trascritto presso il competente ufficio dei registri immobiliari.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pisa Serv. di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 26/06/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoeca Giudiziale** derivante da Sentenza di Separazione dei Beni  
Iscritto a Agenzia delle Entrate di Pisa Serv. di Pubblicità Immobiliare il 30/04/2007  
Reg. gen. - - Reg. part. 2364  
Quota: 1/1  
Importo: € 190.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note:
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Agenzia delle Entrate di Pisa Serv. di Pubblicità Immobiliare il 28/02/2013  
Reg. gen. 3139 - Reg. part. 461  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 126.000,00  
Spese: € 4.000,00  
Rogante: Tribunale di Firenze sezione distaccata di Empoli  
Data: 30/10/2012  
N° repertorio: 5157

#### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Agenzia delle Entrate di Pisa Serv. di Pubblicità Immobiliare il 07/01/2020  
Reg. gen. 108 - Reg. part. 84  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Confronta Allegato n.1

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pisa Serv. di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 26/06/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

*Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Agenzia delle Entrate di Pisa Serv. di Pubblicità Immobiliare il 28/02/2013  
Reg. gen. 3139 - Reg. part. 461  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 126.000,00  
Spese: € 4.000,00  
Rogante: Tribunale di Firenze sezione distaccata di Empoli  
Data: 30/10/2012  
N° repertorio: 5157

*Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Agenzia delle Entrate di Pisa Serv. di Pubblicità Immobiliare il 07/01/2020  
Reg. gen. 108 - Reg. part. 84  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Confronta Allegato n.1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente è identificato come "Edificio di Interesse Storico". Ricade nel centro storico comunale nell'U.T.O.E. "Santa Croce 1 - Città della residenza e dei Servizi".

L'edificio è classificato nel Sub sistema Funzionale delle "Aree Residenziali e dei Servizi Correlati" e nell'"Ambito Urbano di Conservazione" ed è classificato tra gli "Ambiti urbani di conservazione per interesse storico (C1)", regolato dall'Art.15 delle Norme Tecniche di Attuazione.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6



Nel Regolamento Urbanistico vigente il bene ricade nel centro storico comunale nell'U.T.O.E. "Santa Croce 1 - Città della residenza e dei Servizi".

Il bene è classificato nel Sub sistema Funzionale delle "Aree Residenziali e dei Servizi Correlati" e nell'"Ambito Urbano di Conservazione" ed è classificato tra gli "Ambiti urbani di conservazione per interesse storico (C1)", regolato dall'Art.15 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

L'edificio in cui è collocato il bene in oggetto è di antica costruzione; dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Santa Croce Sull'Arno, per il bene risultano agli atti i seguenti documenti:

- LICENZA DI COSTRUZIONE N.10264 DEL 5.11.1962, Pratica Edilizia n.214/1962, conseguente a Denuncia per Opere edilizie inoltrata al Comune di Santa Croce Sull'Arno dal [REDACTED] in data 30.10.1962, prot. n.1026, concernente modifiche interne all'appartamento del primo piano posto nel fabbricato di via Vettori (Cfr. All. 9);
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.159/95, rilasciata il 30.6.1999, conseguente la domanda n.2650, presentata [REDACTED], pervenuta in atti al comune di Santa Croce Sull'Arno il 30.7.1986, prot. n.014975, relativa alle opere site in via Vettori n.4, consistenti in: Ampliamento di civile abitazione con costruzione di cucina e due terrazze (Cfr. All. 11);

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica, impianto di riscaldamento con radiatori negli ambienti e provvisto della caldaia murale a metano.

Il bagno risulta completo degli apparecchi sanitari e della rubinetteria per l'utilizzo.

Non sono state riscontrate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'immobile alla data delle operazioni peritali è risultato mancante dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.i. Deve essere precisato che al momento della vendita dell'immobile dovrà essere prodotto l'Attestato di Prestazione energetica, secondo la normativa vigente in materia.

### BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6



Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Santa Croce Sull'Arno, per il bene in oggetto risultano agli atti i seguenti documenti:

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.139/95, rilasciata il 30.6.1999, conseguente la domanda n.2604, presentata da ██████████ pervenuta in atti al comune di Santa Croce Sull'Arno il 25.7.1986, prot. n.014743, relativa alle opere site in via Vettori consistenti in: Costruzione di locali ad uso ripostiglio nel resede di pertinenza di civile abitazione (Cfr. All. 10);
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.140/95, rilasciata il 30.6.1999, conseguente la domanda n.2605, presentata da ██████████, pervenuta in atti al comune di Santa Croce Sull'Arno il 25.7.1986, prot. n.014743, relativa alla costruzione di opere site in via Vettori, consistenti in: Costruzione di Ripostiglio in aderenza a fabbricato di civile abitazione (Cfr. All. 10);

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Sul luogo sono state riscontrate differenze dei manufatti edilizi, rispetto agli elaborati grafici allegati alle Autorizzazioni in Sanatoria n.139/95 e n.140/95 (Cfr. All.10).

In sostanza nel tempo sono state demolite delle porzioni di tettoia e/o di muratura che non risultano più ricostruite, oppure nel tempo sono state sostituite parzialmente, pressoché sullo stesso sedime di demolizione.

Allo stato attuale si evince che vi è stata una riduzione planimetrica delle superfici che furono rese legali con le suddette autorizzazioni in sanatoria.

Per regolarizzare lo stato attuale dei luoghi dovrebbe essere inoltrata agli uffici comunali una Domanda di Accertamento di Conformità in base all'art.209 della L.R n.65/2014.

I costi relativi alla definizione dell'Accertamento di Conformità per regolarizzare le difformità sono stimabili complessivamente in Euro 3.400,00 (Euro tremilaquattrocento/00) e comprendono: la sanzione, le spese tecniche per la redazione della pratica edilizia da inoltrare al comune e quella per l'aggiornamento degli atti catastali da depositare all'Agenzia delle Entrate ed i relativi diritti comunali e catastali, nonché gli oneri di legge per la fatturazione della redazione delle pratiche.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

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

Il bene oggetto della procedura esecutiva è compreso in un più ampio edificio formato da 5 unità immobiliari per le quali non è stato costituito il condominio, per questo non è prevista alcuna spesa annuale e non è stato riferito che siano in programma straordinarie.



BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

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

Il bene oggetto della procedura esecutiva è di proprietà degli esecutati ed è indipendente.



LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6

## DESCRIZIONE

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

L'immobile soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione, posto in più ampio fabbricato, ubicato nel centro abitato del Comune di Santa Croce sull'Arno, in via Vettori n.6 (cfr. All. 4 e 14 e foto da 1 a 4).

L'edificio è ubicato nel centro storico del comune.

Il fabbricato in cui si trova il bene è disposto su quattro piani fuori terra ed è composto oltre che dall'appartamento in oggetto, dall'altro alloggio descritto al Bene n.3, un negozio, un laboratorio ed un magazzino (cfr. All.6).

Il bene è disposto a piano secondo con la pertinenza della porzione della soffitta situata al piano terzo, raggiungibile mediante scala interna a comune con il Bene 1; un'altra pertinenza dell'appartamento è il w.c. con accesso dal pianerottolo interposto tra il piano primo ed il piano secondo della scala a comune.

La superficie lorda dell'appartamento con i terrazzi è di mq.170,00, mentre quella della soffitta è di mq.58,70. La superficie convenzionale complessiva è mq.167,67.

L'appartamento è accessibile dalla strada mediante l'ingresso dal n.6 di via Vettori, dopo aver attraversato l'atrio e salito la scala a comune con il Bene 1, si raggiunge il primo secondo dove si trova l'alloggio (Cfr. All. 14, foto da 5 a 7).

L'appartamento è composto: a piano secondo cucina-pranzo con terrazzo, ripostiglio, soggiorno, camera matrimoniale con w.c. a comune con la camera adiacente, disimpegno della zona notte, bagno e camera con terrazzo; a piano terzo dalla soffitta; infine da un W.C. con accesso dal pianerottolo della scala a comune, interposto tra piano primo e piano secondo (cfr. All. 14 foto da 17 a 26 ed All. 12 Elaborato grafico).

### BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

Proprietà di 1/2 (un mezzo) del resede di pertinenza delle abitazioni dell'edificio distinto al Catasto Fabbricati nel foglio 18, particella 124 subalterni 1, 2 e 3, ubicato nel centro storico comunale di Santa Croce sull'Arno e situato tra via Vettori e Via G. Lami (cfr. All. 4 e 8).

La superficie complessiva del resede è di mq. 315.

L'area, di forma pressoché rettangolare, è utilizzata a giardino con piante arboree e vialetti pedonali realizzati con lastre di cemento ed a zona destinata parcheggio auto, pavimentato con masselli autobloccanti, pertinente alle unità descritte ai Beni 1 e 3 (cfr. All. 14, foto da 29 a 32).

Il resede accoglie inoltre alcuni manufatti edilizi tettoie di modesta dimensione destinati a deposito.

Il bene è accessibile pedonalmente da via G. Lami, tramite un cancello posto nell'alto muro di mattoni che lo recinge lungo strada suddetta (cfr. All. 14, foto 27); invece l'accesso carrabile avviene da via Vettori attraversando la particella 125 (cfr. All. 14, foto 28), ancora intestata al dante causa degli





esecutati.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

##### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

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

##### BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

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

#### TITOLARITÀ

##### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

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

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

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

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

Il bene è catastalmente intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tuttavia in via in base ai titoli regolarmente trascritti, senza soluzione di continuità il bene in oggetto è di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ciascuno per 1/2 (cfr. All.1).

##### BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

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

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

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

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



Il bene è catastalmente intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tuttavia in via in base ai titoli regolarmente trascritti, senza soluzione di continuità il bene in oggetto è di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ciascuno per 1/2 (cfr.All.1).

## CONFINI

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

Il bene confina a nord con proprietà [redacted] ad est con via Vettori; a sud con la proprietà comprendente i beni di [redacted]; ad ovest con beni [redacted], salvo se altri.

### BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

Il bene confina a nord con proprietà [redacted], ad est con la proprietà [redacted], a sud in parte con la proprietà di [redacted] ed in parte con la proprietà di [redacted] e ad ovest via Lami, salvo se altri.

## CONSISTENZA

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,80 mq	154,10 mq	1,00	154,10 mq	3,45 m	2°
Terrazzi	14,27 mq	15,90 mq	0,30	4,77 mq	0,00 m	2°
Soffitta	51,87 mq	58,70 mq	0,15	8,80 mq	2,00 m	3°
Totale superficie convenzionale:				167,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				167,67 mq		

### BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ripostiglio adiacente al fabbricato di proprietà e quello adiacente alla recinzione con via Lami	14,43 mq	16,45 mq	0,30	4,93 mq	1,80 m	T
N.3 Tettoie	19,14 mq	19,14 mq	0,20	3,83 mq	1,70 m	T
Giardino a comune	279,40 mq	279,40 mq	0,10	27,94 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				36,70 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	36,70 mq	

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/04/1948 al 15/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 126, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 0,61 Piano 2
Dal 15/12/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 126, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 Rendita € 0,71 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 126, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 Rendita € 994,18 Piano 2
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 126, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 Rendita € 918,26 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 09/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 126, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale 170 mq Rendita € 918,26 Piano 2

Il titolare catastale non corrisponde a quelli reali (cfr. Allegati 1, 2 e 5).

#### BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/01/1968 al 02/10/1968	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 124 Qualità Frutteto Cl.U Superficie (ha are ca) 335 Reddito dominicale € 4,93 Reddito agrario € 3,03



Dal 02/10/1968 al 13/09/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 124 Qualità Frutteto Cl.U Superficie (ha are ca) 335 Reddito dominicale € 4,93 Reddito agrario € 3,03
Dal 22/07/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 124, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 0,03 Piano T
Dal 22/07/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 124, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 47 Rendita € 0,15 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 124, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 40,90 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 124, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 47 Rendita € 240,31 Piano T
Dal 01/01/1994 al 27/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 124, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 47 Rendita € 97,09 Piano T
Dal 01/01/1994 al 27/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 124, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 8 Superficie catastale 9 mq Rendita € 16,53 Piano T

Il titolare catastale non corrisponde a quelli reali (cfr. Allegati 1, 3 e 7).

#### DATI CATASTALI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6**

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



	18	126	4		A2	4	7	170 mq	918,26 €	2	
--	----	-----	---	--	----	---	---	--------	----------	---	--

### Corrispondenza catastale

I dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento;  
 La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi;  
 Il titolare catastale non corrisponde a quelli reali (cfr. Allegati 1, 2 e 5).

### BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	124	2		C2	1	8	9 mq	16,53 €	T		
	18	124	3		C2	1	47	52 mq	97,09 €	T		

### Corrispondenza catastale

I dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento;  
 Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi;  
 Il titolare catastale non corrisponde a quelli reali (cfr. Allegati 1, 3 e 7).

### PRECISAZIONI

#### BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

Le due unità immobiliari, destinate a magazzino, ed il cortile ad esse a comune, nel loro insieme costituiscono lo spazio scoperto ad uso giardino e parcheggio di pertinenza degli appartamenti, denominati nella presente relazione Bene 1 e 3.

Dalla documentazione fotografica allegata al momento della regolarizzazione edilizia (cfr. All.10) ed anche dalle riprese effettuate durante il sopralluogo (cfr. All.14, foto da 29 a 32), è possibile ricavare che i due magazzini erano e sono ripostigli e tettoie afferenti all'uso della corte.

Da quanto appare dagli elaborati grafici allegati alla Autorizzazione in Sanatoria (cfr. All.10) rispetto al rilievo eseguito durante l'ispezione, con il tempo i manufatti in oggetto sono stati parzialmente demoliti o rimossi, riducendone le superfici autorizzate.

### STATO CONSERVATIVO



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6**

Il bene è collocato in un edificio di vecchia costruzione, ubicato nel centro storico di Santa Croce Sull'Arno.

Nel corso del sopralluogo è stato constatato che l'unità immobiliare è in stato conservativo mediocre.

**BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6**

Nel corso del sopralluogo è stato constatato che l'area destinata a giardino è in sufficiente stato conservativo, mentre i manufatti edilizi sono stato conservativo mediocre.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6**

Il bene è parte di un più ampio edificio formato da due unità immobiliari abitative ed altre tre destinate a magazzino, negozio e laboratorio, tutte di proprietà degli esecutati, le quali nel loro insieme formano un piccolo condominio.

L'unità immobiliare condivide con tutte le unità immobiliari del fabbricato le parti strutturali, quali fondazioni muri maestri e copertura, condivide inoltre a piano terra del fabbricato l'atrio di ingresso, il piccolo locale destinato a centrale termica ed il resede, contraddistinti al catasto fabbricati nel foglio 18, particella 126, il subalterno 7 della particella, classificato come Bene Comune Non Censibile (cfr. All. 6).

Invece gli appartamenti individuati al catasto fabbricati nel foglio 18, particella 126, subalterni 3 e 4 hanno in comune tra loro la scala con i pianerottoli, rappresentati al catasto fabbricati nel foglio 18, particella 126, subalterno 9, classificato al catasto fabbricati come Bene Comune Non Censibile.

**BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6**

Il bene costituito dai due manufatti e dalla corte ad esse a comune non risulta avere parti a comune con altre unità immobiliari; risulta essere impiegato come pertinenza a comune tra degli appartamenti, denominati nella presente relazione come come Bene 1 e 3.

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

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6**

Dalla relazione notarile, sostitutiva della certificazione ipotecaria (cfr. All. 1) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato. Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto degli esecutati sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

**BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6**



Dalla relazione notarile (cfr. All. 1) non risulta la trascrizione di servitù; invece dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, è stato rilevato che il bene gode della servitù attiva di passo carrabile con accesso da via Vettori, transitando sulla particella 125 del foglio 18 intestata al Catasto Fabbricati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dante causa degli esecutati, in quanto coniuge e padre degli esecutati, ad al passo a favore delle unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati nel foglio 18, particella 128, subalterni 1 e 2 intestate a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto degli esecutati sul bene immobile in oggetto non discende dai suddetti titoli.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

#### - Struttura portante

Il fabbricato ha la struttura in muratura con solai formati da putrelle di acciaio e voltine in laterizio intonacate, copertura a capanna con manto in tegole di laterizio e struttura in legno.

L'appartamento si sviluppa a piano secondo ed ha l'altezza di vano pari a ml. 3,45; la soffitta, raggiungibile dalla scala condominiale, ha l'altezza massima di ml. 2,00 con l'intradosso della falda della copertura a vista.

#### - Finiture e impianti

Il fabbricato esternamente e l'appartamento all'interno sono finiti ad intonaco tinteggiato.

All'interno dell'alloggio i pavimenti, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica. La porta di ingresso dell'appartamento è costituito da un portoncino di legno costituito da telaio e bozze. Le finestre dei vani sono in legno verniciato con persiane in legno smaltato.

Le porte interne sono in legno con bozze.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, mentre l'impianto termico è autonomo con caldaia alimentata a gas, approvvigionata dalla rete comunale e termosifoni ad elementi radianti di tipo verticale.

L'impianto idrico nel bagno è dotato di apparecchi igienico-sanitari standard.

#### - Stato di manutenzione

Sia l'appartamento sia le parti esterni del fabbricato, anche in considerazione dell'epoca di costruzione del fabbricato, si presentano in mediocre stato conservativo.

### BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

L'ampio cortile con i due magazzini sono delimitati verso via Lami da un alto muro di recinzione in laterizi intonacati interrotto dal cancello metallico per il passo pedonale. Gli altri lati perimetrali dell'area sono definiti dai fabbricati e manufatti delle proprietà contigue, escluso il tratto a confine con la particella 125 del foglio 18, dal quale avviene il passo carrabile.

La superficie è destinata a giardino ed a zona di parcheggio auto la cui pavimentazione è realizzata con masselli autoblocanti permeabili all'acqua meteorica.

I manufatti edilizi sono costituiti in parte da muratura di mattoni intonacata e da tettoie dalla struttura metallica o di legno, con coperture sia con materiale plastico, sia con lastre metalliche.

La porzione di area destinata a giardino, oltre alla presenza di piantumazioni di arboree, arbustive, nonché erbacea, ha i percorsi pedonali e lo spazio destinato a soggiorno costituiti da piastre in calcestruzzo.

## STATO DI OCCUPAZIONE



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6**

L'immobile risulta occupato dal debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dai suoi familiari.

**BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6**

L'immobile risulta occupato dai debitori e dai loro familiari.

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/04/1948 al 14/01/2015	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mori Taddei	03/04/1948		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	21/05/1948	980	1222
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/07/2019 al 08/09/2020	**** Omissis ****	Atto di Accettazione Espressa di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bove	12/07/2019	2825	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Pisa	06/08/2019	16005	11012
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°





--	--	--	--	--	--

I beni sono catastalmente intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto [REDACTED]  
 Non risulta presentata la relativa denuncia di successione (Cfr. All.1).

**BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/01/1968 al 02/10/1968	**** Omissis ****	<b>Denuncia di Successione in morte</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			03/01/1968		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	06/07/1968	172	5027
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di San Miniato	06/07/1968	97	149		
Dal 02/10/1968 al 14/01/2015	**** Omissis ****	<b>Atto di acquisto della quota</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marino con sede in Santa Croce sull'Arno	02/10/1968	55126	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		L'atto non risulta essere stato trascritto			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di San Miniato	11/10/1968	1042	89		
Dal 12/07/2019 al 08/09/2020	**** Omissis ****	<b>Atto di Accettazione Espresa di Eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bove	12/07/2019	2825	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria dei registri Immobiliari	06/08/2019	16005	11012		



		di Pisa			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I beni sono catastalmente intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto [REDACTED] non risulta presentata la relativa denuncia di successione (Cfr. All.1).

L'atto redatto dal notaio Marino del 2.10.1968 con il quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, acquistava la quota della sorella \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non risulta trascritto presso il competente ufficio dei registri immobiliari.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

#### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pisa Serv. di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 26/06/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- Ipoeca Giudiziale** derivante da Sentenza di Separazione dei Beni  
 Iscritto a Agenzia delle Entrate di Pisa Serv. di Pubblicità Immobiliare il 30/04/2007  
 Reg. gen. - - Reg. part. 2364  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 190.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note:
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Agenzia delle Entrate di Pisa Serv. di Pubblicità Immobiliare il 28/02/2013  
 Reg. gen. 3139 - Reg. part. 461  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 130.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 126.000,00  
 Spese: € 4.000,00  
 Rogante: Tribunale di Firenze sezione distaccata di Empoli  
 Data: 30/10/2012  
 N° repertorio: 5157

#### *Trascrizioni*

- Verbale di Pignoramento Immobili**  
 Trascritto a Agenzia delle Entrate di Pisa Serv. di Pubblicità Immobiliare il 07/01/2020  
 Reg. gen. 108 - Reg. part. 84



Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Confronta Allegato n.1

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pisa Serv. di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 26/06/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

*Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Agenzia delle Entrate di Pisa Serv. di Pubblicità Immobiliare il 28/02/2013  
Reg. gen. 3139 - Reg. part. 461  
Quota: 1/1  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 126.000,00  
Spese: € 4.000,00  
Rogante: Tribunale di Firenze sezione distaccata di Empoli  
Data: 30/10/2012  
N° repertorio: 5157

*Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Agenzia delle Entrate di Pisa Serv. di Pubblicità Immobiliare il 07/01/2020  
Reg. gen. 108 - Reg. part. 84  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Confronta Allegato n.1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente è identificato come "Edificio di Interesse Storico". Ricade nel centro storico comunale nell'U.T.O.E. "Santa Croce 1 - Città della residenza e dei Servizi".

L'edificio è classificato nel Sub sistema Funzionale delle "Aree Residenziali e dei Servizi Correlati" e



nell'"Ambito Urbano di Conservazione" ed è classificato tra gli "Ambiti urbani di conservazione per interesse storico (C1)", regolato dall'Art.15 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6**

Nel Regolamento Urbanistico vigente il bene ricade nel centro storico comunale nell'U.T.O.E. "Santa Croce 1 - Città della residenza e dei Servizi".

Il bene è classificato nel Sub sistema Funzionale delle "Aree Residenziali e dei Servizi Correlati" e nell'"Ambito Urbano di Conservazione" ed è classificato tra gli "Ambiti urbani di conservazione per interesse storico (C1)", regolato dall'Art.15 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6**

L'edificio in cui è collocato il bene in oggetto è di antica costruzione; dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Santa Croce Sull'Arno, per il bene risultano agli atti i seguenti documenti:

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.159/95, rilasciata il 30.6.1999, conseguente la domanda n.2650, presentata da [REDACTED], pervenuta in atti al comune di Santa Croce Sull'Arno il 30.7.1986, prot. n.014975, relativa alle opere site in via Vettori n.4, consistenti in: Ampliamento di civile abitazione con costruzione di cucina e due terrazze (Cfr. All. 11);
- PRATICA EDILIZIA N.537/95, concernente la Realizzazione di interventi soggetti ad Asseverazione (Art.8 D.L. 498 del 25.11.1995) inoltrata in data 21.12.1995, prot. n.26308, da [REDACTED], per la realizzazione del cambio di destinazione dei vani con relative opere interne, dell'appartamento del piano secondo posto nel fabbricato ubicato in Santa Croce Sull'Arno, via Vettori n.6 (Cfr. All. 12);

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica, impianto di riscaldamento con radiatori negli ambienti e provvisto della caldaia murale a metano.

Il bagno risulta completo degli apparecchi sanitari e della rubinetteria per l'utilizzo.

Non sono state riscontrate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'immobile alla data delle operazioni peritali è risultato mancante dell'Attestato di Certificazione Energetica e/o dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006 e s.m.i. Deve essere precisato che al momento della vendita dell'immobile dovrà essere prodotto l'Attestato di Prestazione energetica, secondo la normativa vigente in materia.



Durante l'ispezione sono state riscontrate alcune differenze tra lo stato dei luoghi, e gli elaborati grafici allegati alle Autorizzazioni in Sanatoria n.159/95 (Cfr. All.11) ed alla asseverazione di cui alla Pratica Edilizia n.537/95 (Cfr. All.12).

Con riferimento allo schema grafico allegato alla Pratica Edilizia n.537/95 (Cfr. All.12), le differenze consistono all'interno dell'appartamento in un'ampia apertura realizzata nel muro portante interposto tra la cucina e la sala, in sostituzione della porta di collegamento tra i due vani; un'altra differenza consiste nella non chiusura della porta tra la camera centrale ed il w.c.. Invece all'esterno è stata costruita una tettoia soprastante il terrazzo maggiore, realizzata con lastra in materiale plastico ed esili aste.

Secondo il Regolamento Urbanistico vigente, l'edificio ricade negli Ambiti urbani di conservazione per interesse storico (C1) normati dall'art.15, pertanto la pensilina, che non era rappresentata in entrambe le pratiche citate, dovrebbe essere rimossa.

Per regolarizzare lo stato dei luoghi all'interno dell'appartamento, dovrebbe essere inoltrata agli uffici comunali una Domanda di Accertamento di Conformità in base all'art.209 della L.R n.65/2014.

I costi relativi alla definizione della sanatoria per regolarizzare le difformità sono stimabili complessivamente in Euro 4.300,00 (Euro quattromilatrecento/00) e comprendono: la sanzione, le spese tecniche per la redazione della pratica edilizia da inoltrare al comune di Santa Croce sull'Arno, della pratica da inoltrare alla Direzione Ambiente ed Energia, Settore Sismica di Pisa della Regione Toscana, Genio Civile, e quella per l'aggiornamento degli atti catastali da depositare all'Agenzia delle Entrate ed i relativi diritti comunali e catastali, nonché gli oneri di legge per la fatturazione delle pratiche.

#### BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Santa Croce Sull'Arno, per il bene in oggetto risultano agli atti i seguenti documenti:

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.139/95, rilasciata il 30.6.1999, conseguente la domanda n.2604, presentata da ██████████, pervenuta in atti al comune di Santa Croce Sull'Arno il 25.7.1986, prot. n.014743, relativa alle opere site in via Vettori consistenti in: Costruzione di locali ad uso ripostiglio nel resede di pertinenza di civile abitazione (Cfr. All. 10);

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.140/95, rilasciata il 30.6.1999, conseguente la domanda n.2605, presentata da ██████████, pervenuta in atti al comune di Santa Croce Sull'Arno il 25.7.1986, prot. n.014743, relativa alla costruzione di opere site in via Vettori, consistenti in: Costruzione di Ripostiglio in aderenza a fabbricato di civile abitazione (Cfr. All. 10);

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Sul luogo sono state riscontrate differenze dei manufatti edilizi, rispetto agli elaborati grafici allegati alle Autorizzazioni in Sanatoria n.139/95 e n.140/95 (Cfr. All.10).

In sostanza nel tempo sono state demolite delle porzioni di tettoia e/o di muratura che non risultano più ricostruite, oppure nel tempo sono state sostituite parzialmente, pressoché sullo stesso sedime di demolizione.

Allo stato attuale si evince che vi è stata una riduzione planimetrica delle superfici che furono rese legali con le suddette autorizzazioni in sanatoria.

Per regolarizzare lo stato attuale dei luoghi dovrebbe essere inoltrata agli uffici comunali una Domanda di Accertamento di Conformità in base all'art.209 della L.R n.65/2014.

I costi relativi alla definizione dell'Accertamento di Conformità per regolarizzare le difformità sono stimabili complessivamente in Euro 3.400,00 (Euro tremilaquattrocento/00) e comprendono: la sanzione, le spese tecniche per la redazione della pratica edilizia da inoltrare al comune e quella per l'aggiornamento degli atti catastali da depositare all'Agenzia delle Entrate ed i relativi diritti comunali e catastali, nonché gli oneri di legge per la fatturazione della redazione delle pratiche.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

##### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

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

Il bene oggetto della procedura esecutiva è compreso in un più ampio edificio formato da 5 unità immobiliari per le quali non è stato costituito il condominio, per questo non è prevista alcuna spesa annuale e non è stato riferito che siano in programma straordinarie.

##### BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA VETTORI N.6

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

Il bene oggetto della procedura esecutiva è di proprietà degli esecutati ed è indipendente.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto della presente presente perizia è stato ritenuto logico ed utile per le fasi successive, comporli in due lotti come seguito esposto:

- Lotto 1 formato dal Bene 1 (appartamento piano primo) e dal Bene 2 (giardino)
- Lotto 2 formato dal Bene 3 (appartamento piano secondo) e dal Bene 4 (giardino).

I suddetti Beni 2 e 4, con la loro area a comune, nonostante siano rappresentati al Catasto Fabbricati come unità immobiliari indipendenti, potrebbero non essere suscettibili da vendersi separatamente, oppure nel loro insieme con l'area a comune, come un unico bene; per questo sono stati inseriti nei suddetti lotti.

In effetti i Beni 2 e 4, sono da considerarsi spazi esterni afferenti agli appartamenti denominati nella presente perizia Beni 1 e 3, per i quali sostanzialmente sono utilizzati come giardino e parcheggio, pertinenza utile e rara nel centro storico comunale, che potrebbe aumentarne e il loro pregio.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6  
L'immobile soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione, posto in più ampio fabbricato, ubicato nel centro abitato del Comune di Santa Croce sull'Arno, in via Vettori n.6 (cfr. All. 4 e 14 e foto da 1 a 4). L'edificio è ubicato nel centro storico del comune. Il fabbricato in cui si trova il bene è disposto su quattro piani fuori terra ed è composto oltre che dall'appartamento in oggetto, dall'altro alloggio descritto al Bene n.3, un negozio, un laboratorio ed un magazzino (cfr. All. 6). Il bene in oggetto è disposto a piano primo con la pertinenza della porzione della soffitta situata al piano terzo, raggiungibile mediante scala interna a comune con il Bene 3; un'altra pertinenza dell'appartamento è il w.c. con accesso dal pianerottolo interposto tra il piano terra ed il piano secondo della scala a comune. La superficie lorda dell'appartamento con i terrazzi è di mq.170,55, mentre quella della soffitta è di mq.83,13. La superficie convenzionale complessiva è mq.177,52. L'appartamento è accessibile dalla strada mediante l'ingresso dal n.6 di via Vettori, dopo aver attraversato l'atrio e salito la scala a comune con il Bene 3, si raggiunge il primo piano dove si trova l'alloggio (Cfr. All. 14, foto da 5 a 7). L'appartamento è composto a piano primo da disimpegno di ingresso, tinello, cucina, ripostiglio, sala, salotto con terrazza, n. 2 camere, disimpegno zona notte, bagno con terrazza e ripostiglio esterno; a piano terzo dalla soffitta, infine da un W.C. con accesso dal pianerottolo della scala a comune, interposto tra piano terra e piano primo (cfr. All. 14 foto da 8 a 11 ed All. 11 Elaborato grafico).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 126, Sub. 3, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 168.644,00  
In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 1° semestre 2020), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2016, dal Borsinommobiliare.it (ottobre 2020) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti



nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2020 1° SEMESTRE

Comune: Santa Croce sull'Arno

Zona: Centrale/Capoluogo e Z.I.A.

Abitazioni Civili: 1.050,00 - 1.550,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2016

Comune: Santa Croce sull'Arno

Località: Capoluogo

Abitazioni di

Vecchia Costruzione: 400,00 - 800,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: Santa Croce sull'Arno

Zona: Capoluogo e Z.I.A.

Abitazioni in stabili di 2° Fascia:

Valore Minimo 814,51 €/mq

Valore Medio 951,70 €/mq

Valore Massimo 1.088,88 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 950,00 (Vu/mq).

- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6  
Proprietà di 1/2 (un mezzo) del resede di pertinenza delle abitazioni dell'edificio distinto al Catasto Fabbricati nel foglio 18, particella 124 subalterni 1, 2 e 3, ubicato nel centro storico comunale di Santa Croce sull'Arno e situato tra via Vettori e Via G. Lami (cfr. All. 4 e 8). La superficie complessiva del resede è di mq. 315. L'area, di forma pressoché rettangolare, è utilizzata a giardino con piante arboree e vialetti pedonali realizzati con lastre di cemento ed a zona destinata parcheggio auto, pavimentato con masselli autobloccanti, pertinente alle unità descritte ai Beni 1 e 3 (cfr. All. 14, foto da 29 a 32). Il resede accoglie inoltre alcuni manufatti edilizi tettoie di modesta dimensione destinati a deposito. Il bene è accessibile pedonalmente da via G. Lami, tramite un cancello posto nell'alto muro di mattoni che lo recinge lungo strada suddetta (cfr. All. 14, foto 27); invece l'accesso carrabile avviene da via Vettori attraversando la particella 125 (cfr. All. 14, foto 28), ancora intestata al dante causa degli esecutari.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 124, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 18, Part. 124, Sub. 3, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 17.432,50  
In considerazione che il bene essendo un'area di pertinenza delle residenze dell'edificio è stato ritenuto appropriato considerarla nella stima come quota del valore degli alloggi, pertanto in relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 1° semestre 2020), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2016, dal Borsinomobiliare.it (ottobre 2020) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:





**- BANCA DATI OMI - ANNO 2020 1° SEMESTRE**

Comune: Santa Croce sull'Arno

Zona: Centrale/Capoluogo e Z.I.A.

Abitazioni Civili: 1.050,00 - 1.550,00 €/mq

**- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2016**

Comune: Santa Croce sull'Arno

Località: Capoluogo

Abitazioni di

Vecchia Costruzione: 400,00 - 800,00 €/mq

**-BORSINOIMMOBILIARE.IT**

Comune: Santa Croce sull'Arno

Zona: Capoluogo e Z.I.A.

Abitazioni in stabili di 2° Fascia:

Valore Minimo 814,51 €/mq

Valore Medio 951,70 €/mq

Valore Massimo 1.088,88 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 950,00 (Vu/mq).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6	177,52 mq	950,00 €/mq	€ 168.644,00	100,00%	€ 168.644,00
Bene N° 2 - Corte o resede Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6	36,70 mq	950,00 €/mq	€ 34.865,00	50,00%	€ 17.432,50
Valore di stima:					€ 186.076,50

Valore di stima: € 186.076,50

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Quota di 1/2 degli oneri di regolarizzazione urbanistica del Bene 2 (Cfr. paragrafo Regolarità Edilizia)	1700,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	5,00	%



**Valore finale di stima: € 165.768,85**

Considerata la modalità di alienazione del bene, tenuto conto della minore attrattiva che la vendita implica, qualora fosse ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E., il valore stimato potrebbe essere ridotto a € 165.700,00 (Euro centosessantacinquemilasettecento/00) per adottarlo come base d'asta.

## **LOTTO 2**

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6  
L'immobile soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione, posto in più ampio fabbricato, ubicato nel centro abitato del Comune di Santa Croce sull'Arno, in via Vettori n.6 (cfr. All. 4 e 14 e foto da 1 a 4). L'edificio è ubicato nel centro storico del comune. Il fabbricato in cui si trova il bene è disposto su quattro piani fuori terra ed è composto oltre che dall'appartamento in oggetto, dall'altro alloggio descritto al Bene n.3, un negozio, un laboratorio ed un magazzino (cfr. All.6). Il bene è disposto a piano secondo con la pertinenza della porzione della soffitta situata al piano terzo, raggiungibile mediante scala interna a comune con il Bene 1; un'altra pertinenza dell'appartamento è il w.c. con accesso dal pianerottolo interposto tra il piano primo ed il piano secondo della scala a comune. La superficie lorda dell'appartamento con i terrazzi è di mq.170,00, mentre quella della soffitta è di mq.58,70. La superficie convenzionale complessiva è mq.167,67. L'appartamento è accessibile dalla strada mediante l'ingresso dal n.6 di via Vettori, dopo aver attraversato l'atrio e salito la scala a comune con il Bene 1, si raggiunge il primo secondo dove si trova l'alloggio (Cfr. All. 14, foto da 5 a 7). L'appartamento è composto: a piano secondo cucina-pranzo con terrazzo, ripostiglio, soggiorno, camera matrimoniale con w.c. a comune con la camera adiacente, disimpegno della zona notte, bagno e camera con terrazzo; a piano terzo dalla soffitta; infine da un W.C. con accesso dal pianerottolo della scala a comune, interposto tra piano primo e piano secondo (cfr. All. 14 foto da 17 a 26 ed All. 12 Elaborato grafico).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 126, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 159.286,50

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 1° semestre 2020), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2016, dal Borsinomobiliare.it (ottobre 2020) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2020 1° SEMESTRE

Comune: Santa Croce sull'Arno

Zona: Centrale/Capoluogo e Z.I.A.

Abitazioni Civili: 1.050,00 - 1.550,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2016

Comune: Santa Croce sull'Arno

Località: Capoluogo

Abitazioni di

Vecchia Costruzione: 400,00 - 800,00 €/mq



-BORSINOIMMOBILIARE.IT  
Comune: Santa Croce sull'Arno  
Zona: Capoluogo e Z.I.A.  
Abitazioni in stabili di 2° Fascia:  
Valore Minimo 814,51 €/mq  
Valore Medio 951,70 €/mq  
Valore Massimo 1.088,88 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 950,00 (Vu/mq).

- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6  
Proprietà di 1/2 (un mezzo) del resede di pertinenza delle abitazioni dell'edificio distinto al Catasto Fabbricati nel foglio 18, particella 124 subalterni 1, 2 e 3, ubicato nel centro storico comunale di Santa Croce sull'Arno e situato tra via Vettori e Via G. Lami (cfr. All. 4 e 8). La superficie complessiva del resede è di mq. 315. L'area, di forma pressoché rettangolare, è utilizzata a giardino con piante arboree e vialetti pedonali realizzati con lastre di cemento ed a zona destinata parcheggio auto, pavimentato con masselli autobloccanti, pertinente alle unità descritte ai Beni 1 e 3 (cfr. All. 14, foto da 29 a 32). Il resede accoglie inoltre alcuni manufatti edilizi tettoie di modesta dimensione destinati a deposito. Il bene è accessibile pedonalmente da via G. Lami, tramite un cancello posto nell'alto muro di mattoni che lo recinge lungo strada suddetta (cfr. All. 14, foto 27); invece l'accesso carrabile avviene da via Vettori attraversando la particella 125 (cfr. All. 14, foto 28), ancora intestata al dante causa degli esecutari.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 124, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 18, Part. 124, Sub. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 17.432,50

In considerazione che il bene essendo un'area di pertinenza delle residenze dell'edificio è stato ritenuto appropriato considerarla nella stima come quota del valore degli alloggi, pertanto in relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 1° semestre 2020), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2016, dal Borsinommobiliare.it (ottobre 2020) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2020 1° SEMESTRE

Comune: Santa Croce sull'Arno  
Zona: Centrale/Capoluogo e Z.I.A.  
Abitazioni Civili: 1.050,00 - 1.550,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2016

Comune: Santa Croce sull'Arno  
Località: Capoluogo  
Abitazioni di  
Vecchia Costruzione: 400,00 - 800,00 €/mq



-BORSINOIMMOBILIARE.IT  
 Comune: Santa Croce sull'Arno  
 Zona: Capoluogo e Z.I.A.  
 Abitazioni in stabili di 2° Fascia:  
 Valore Minimo 814,51 €/mq  
 Valore Medio 951,70 €/mq  
 Valore Massimo 1.088,88 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 950,00 (Vu/mq).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6	167,67 mq	950,00 €/mq	€ 159.286,50	100,00%	€ 159.286,50
Bene N° 4 - Corte o resede Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6	36,70 mq	950,00 €/mq	€ 34.865,00	50,00%	€ 17.432,50
Valore di stima:					€ 176.719,00

Valore di stima: € 176.719,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica per il Bene 3 (Cfr. paragrafo Regolarità Edilizia)	4300,00	€
Quota di 1/2 degli oneri di regolarizzazione urbanistica del Bene 4 (Cfr. paragrafo Regolarità Edilizia)	1700,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	5,00	%

**Valore finale di stima: € 155.436,83**

Considerata la modalità di alienazione del bene, tenuto conto della minore attrattiva che la vendita implica, qualora fosse ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E., il valore stimato potrebbe essere ridotto a € 155.400,00 (Euro cantocinquantacinquemilaquattrocento/00) per adottarlo come base d'asta.



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Risposte ai quesiti del mandato non contemplati negli argomenti precedenti:

Quesito n.1.

La comunicazione dell'incarico ricevuto, nonché la data di inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 30.9.2020 alle ore 15,30 con il sopralluogo presso i beni sottoposti ad esecuzione (cfr. All. 15), è stata inviata a mezzo posta il 18.9.2020, rispettivamente:

- al legale degli esecutati [redacted] e [redacted] Avv. [redacted] a mezzo raccomandata A.R. indirizzata allo Studio Legale [redacted] (cfr. All. 16);

- al legale del procedente, [redacted] Avv. [redacted] a mezzo raccomandata A.R. indirizzata allo Studio Legale [redacted] (cfr. All. 16);

Quesito n.2.

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 30.9.2020, così come previsto nella comunicazione di inizio operazioni, con il consenso della parte esecutata (cfr. All. 13).

Quesito 11.

I beni pignorati sono oggetto del procedimento giudiziario presso il Tribunale di Pisa R.G. 5183/2019;

Quesito n.13.

a) i beni in oggetto risultano accampionati, ma non corrispondendo esattamente allo stato dei luoghi, dovranno essere sottoposti ad aggiornamento catastale;

b) non occorrono frazionamenti;

c) i beni non sono ancora correttamente intestati agli esecutati, ma al loro dante causa;

d) la suddetta documentazione è completa;

e) del bene in oggetto sono state eseguite riprese fotografiche (cfr. All. 13);

f) la descrizione sintetica dei beni è redatta su scheda separata;

g) la documentazione depositata in Cancelleria è costituita da copia in formato digitale PDF della perizia e dei relativi allegati;

Quesito 17.

Il C.T.U. in data 11.11.2020 ha provveduto ad inviare copia della presente mediante posta elettronica certificata all'Avv. [redacted] per la parte debitrice, all'Avv. [redacted] per il creditore procedente (cfr. All. 17 e All. 18).

La documentazione che viene depositata in Cancelleria è costituita da copia in formato digitale PDF della perizia nella versione originale ed in quella per la privacy e dei relativi allegati.

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.

Ponsacco, li 11/11/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Grassulini Giacomo

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale;
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura Storica, Catasto Fabbricati Comune di Santa Croce sull'Arno F.18, P.126, sub.3 e 4;
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura Storica, Catasto Terreni Comune di Santa Croce sull'Arno F.18, P.124 e Visura Storica, Catasto Fabbricati Comune di Santa Croce sull'Arno F.18, P.124, sub.2 e 3;
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Comune Santa Croce Sull'Arno F.18;
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Catasto Fabbricati Comune di Santa Croce sull'Arno F.18, P.126, sub.3 e 4;
- ✓ N° 6 Altri allegati - Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni Comune di Santa Croce sull'Arno F.18, P126;
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Catasto Fabbricati Comune di Santa Croce sull'Arno F.18, P.124, sub.2 e 3;
- ✓ N° 8 Altri allegati - Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni Comune di Santa Croce sull'Arno F.18, P124;
- ✓ N° 9 Altri allegati - Licenza di Costruzione n.10264 del 5.11.1962, Pratica Edilizia n.214/1962;
- ✓ N° 10 Altri allegati - Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n.139/95 ed Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n.140/95, entrambe rilasciate il 30.6.1999, conseguenti rispettivamente le domande n.2604 e n.2605, pervenute in atti al comune di Santa Croce Sull'Arno il 25.7.1986, prot. n.014743, relative alla Costruzione di ripostiglio. È compreso l'elaborato grafico;
- ✓ N° 11 Altri allegati - Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n.159/95, rilasciata il 30.6.1999, conseguente la domanda n.2650, in atti al comune di Santa Croce Sull'Arno il 30.7.1986, prot. n.014975, comprensiva di elaborato grafico;
- ✓ N° 12 Altri allegati - Pratica Edilizia N.537/95, Asseverazione del 21.12.1995, protocollo comunale n.26308, comprensiva dell'elaborato grafico;
- ✓ N° 13 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo del 30.9.2020;
- ✓ N° 14 Foto
- ✓ N° 15 Altri allegati - Comunicazione Inizio Operazioni inviata al legale dei debitori ed a quello del creditore procedente;
- ✓ N° 16 Altri allegati - Avviso di Accettazione A/R al legale dei debitori ed a quello del creditore procedente per la Comunicazione Inizio Operazioni;
- ✓ N° 17 Altri allegati - Comunicazione termine delle operazioni inviata alle parti;
- ✓ N° 18 Altri allegati - Ricevute di Consegna P.E.C. per l'invio della relazione peritale inviata all'Avv. [REDACTED], per il creditore procedente ed all'Avv. [REDACTED] per gli esecutati;



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6  
L'immobile soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione, posto in più ampio fabbricato, ubicato nel centro abitato del Comune di Santa Croce sull'Arno, in via Vettori n.6 (cfr. All. 4 e 14 e foto da 1 a 4). L'edificio è ubicato nel centro storico del comune. Il fabbricato in cui si trova il bene è disposto su quattro piani fuori terra ed è composto oltre che dall'appartamento in oggetto, dall'altro alloggio descritto al Bene n.3, un negozio, un laboratorio ed un magazzino (cfr. All. 6). Il bene in oggetto è disposto a piano primo con la pertinenza della porzione della soffitta situata al piano terzo, raggiungibile mediante scala interna a comune con il Bene 3; un'altra pertinenza dell'appartamento è il w.c. con accesso dal pianerottolo interposto tra il piano terra ed il piano secondo della scala a comune. La superficie lorda dell'appartamento con i terrazzi è di mq.170,55, mentre quella della soffitta è di mq.83,13. La superficie convenzionale complessiva è mq.177,52. L'appartamento è accessibile dalla strada mediante l'ingresso dal n.6 di via Vettori, dopo aver attraversato l'atrio e salito la scala a comune con il Bene 3, si raggiunge il primo piano dove si trova l'alloggio (Cfr. All. 14, foto da 5 a 7). L'appartamento è composto a piano primo da disimpegno di ingresso, tinello, cucina, ripostiglio, sala, salotto con terrazza, n. 2 camere, disimpegno zona notte, bagno con terrazza e ripostiglio esterno; a piano terzo dalla soffitta, infine da un W.C. con accesso dal pianerottolo della scala a comune, interposto tra piano terra e piano primo (cfr. All. 14 foto da 8 a 11 ed All. 11 Elaborato grafico). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 126, Sub. 3, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente è identificato come "Edificio di Interesse Storico". Ricade nel centro storico comunale nell'U.T.O.E. "Santa Croce 1 - Città della residenza e dei Servizi". L'edificio è classificato nel Sub sistema Funzionale delle "Aree Residenziali e dei Servizi Correlati" e nell'"Ambito Urbano di Conservazione" ed è classificato tra gli "Ambiti urbani di conservazione per interesse storico (C1)", regolato dall'Art.15 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6  
Proprietà di 1/2 (un mezzo) del resede di pertinenza delle abitazioni dell'edificio distinto al Catasto Fabbricati nel foglio 18, particella 124 subalterni 1, 2 e 3, ubicato nel centro storico comunale di Santa Croce sull'Arno e situato tra via Vettori e Via G. Lami (cfr. All. 4 e 8). La superficie complessiva del resede è di mq. 315. L'area, di forma pressoché rettangolare, è utilizzata a giardino con piante arboree e vialetti pedonali realizzati con lastre di cemento ed a zona destinata parcheggio auto, pavimentato con masselli autobloccanti, pertinente alle unità descritte ai Beni 1 e 3 (cfr. All. 14, foto da 29 a 32). Il resede accoglie inoltre alcuni manufatti edilizi tettoie di modesta dimensione destinati a deposito. Il bene è accessibile pedonalmente da via G. Lami, tramite un cancello posto nell'alto muro di mattoni che lo recinge lungo strada suddetta (cfr. All. 14, foto 27); invece l'accesso carrabile avviene da via Vettori attraversando la particella 125 (cfr. All. 14. foto 28), ancora intestata al dante causa degli esecutati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 124, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 18, Part. 124, Sub. 3,  
Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nel Regolamento Urbanistico vigente il bene ricade nel centro storico comunale nell'U.T.O.E. "Santa Croce 1 - Città della residenza e dei Servizi". Il bene è classificato nel Sub sistema Funzionale delle "Aree Residenziali e dei Servizi Correlati" e



nell'"Ambito Urbano di Conservazione" ed è classificato tra gli "Ambiti urbani di conservazione per interesse storico (C1)", regolato dall'Art.15 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 165.768,85**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6  
L'immobile soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione, posto in più ampio fabbricato, ubicato nel centro abitato del Comune di Santa Croce sull'Arno, in via Vettori n.6 (cfr. All. 4 e 14 e foto da 1 a 4). L'edificio è ubicato nel centro storico del comune. Il fabbricato in cui si trova il bene è disposto su quattro piani fuori terra ed è composto oltre che dall'appartamento in oggetto, dall'altro alloggio descritto al Bene n.3, un negozio, un laboratorio ed un magazzino (cfr. All.6). Il bene è disposto a piano secondo con la pertinenza della porzione della soffitta situata al piano terzo, raggiungibile mediante scala interna a comune con il Bene 1; un'altra pertinenza dell'appartamento è il w.c. con accesso dal pianerottolo interposto tra il piano primo ed il piano secondo della scala a comune. La superficie lorda dell'appartamento con i terrazzi è di mq.170,00, mentre quella della soffitta è di mq.58,70. La superficie convenzionale complessiva è mq.167,67. L'appartamento è accessibile dalla strada mediante l'ingresso dal n.6 di via Vettori, dopo aver attraversato l'atrio e salito la scala a comune con il Bene 1, si raggiunge il primo secondo dove si trova l'alloggio (Cfr. All. 14, foto da 5 a 7). L'appartamento è composto: a piano secondo cucina-pranzo con terrazzo, ripostiglio, soggiorno, camera matrimoniale con w.c. a comune con la camera adiacente, disimpegno della zona notte, bagno e camera con terrazzo; a piano terzo dalla soffitta; infine da un W.C. con accesso dal pianerottolo della scala a comune, interposto tra piano primo e piano secondo (cfr. All. 14 foto da 17 a 26 ed All. 12 Elaborato grafico). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 126, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio in cui è compreso il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente è identificato come "Edificio di Interesse Storico". Ricade nel centro storico comunale nell'U.T.O.E. "Santa Croce 1 - Città della residenza e dei Servizi". L'edificio è classificato nel Sub sistema Funzionale delle "Aree Residenziali e dei Servizi Correlati" e nell'"Ambito Urbano di Conservazione" ed è classificato tra gli "Ambiti urbani di conservazione per interesse storico (C1)", regolato dall'Art.15 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6  
Proprietà di 1/2 (un mezzo) del resede di pertinenza delle abitazioni dell'edificio distinto al Catasto Fabbricati nel foglio 18, particella 124 subalterni 1, 2 e 3, ubicato nel centro storico comunale di Santa Croce sull'Arno e situato tra via Vettori e Via G. Lami (cfr. All. 4 e 8). La superficie complessiva del resede è di mq. 315. L'area, di forma pressoché rettangolare, è utilizzata a giardino con piante arboree e vialetti pedonali realizzati con lastre di cemento ed a zona destinata parcheggio auto, pavimentato con masselli autobloccanti, pertinente alle unità descritte ai Beni 1 e 3 (cfr. All. 14, foto da 29 a 32). Il resede accoglie inoltre alcuni manufatti edilizi tettoie di modesta dimensione destinati a deposito. Il bene è accessibile pedonalmente da via G. Lami, tramite un cancello posto nell'alto muro di mattoni che lo recinge lungo strada suddetta (cfr. All. 14, foto 27); invece l'accesso carrabile avviene da via Vettori attraversando la particella 125 (cfr. All. 14, foto 28), ancora intestata al dante causa degli esecutari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 124, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 18, Part. 124, Sub. 3, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nel Regolamento Urbanistico vigente il bene ricade nel centro storico comunale nell'U.T.O.E. "Santa Croce 1 - Città della residenza e dei Servizi". Il bene è





classificato nel Sub sistema Funzionale delle "Aree Residenziali e dei Servizi Correlati" e nell'"Ambito Urbano di Conservazione" ed è classificato tra gli "Ambiti urbani di conservazione per interesse storico (C1)", regolato dall'Art.15 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 155.436,83**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.768,85**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 126, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	177,52 mq
Stato conservativo:	Il bene è collocato in un edificio di vecchia costruzione, ubicato nel centro storico di Santa Croce Sull'Arno. Nel corso del sopralluogo è stato constatato che l'unità immobiliare è in stato conservativo mediocre.		
Descrizione:	L'immobile soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione, posto in più ampio fabbricato, ubicato nel centro abitato del Comune di Santa Croce sull'Arno, in via Vettori n.6 (cfr. All. 4 e 14 e foto da 1 a 4). L'edificio è ubicato nel centro storico del comune. Il fabbricato in cui si trova il bene è disposto su quattro piani fuori terra ed è composto oltre che dall'appartamento in oggetto, dall'altro alloggio descritto al Bene n.3, un negozio, un laboratorio ed un magazzino (cfr. All. 6). Il bene in oggetto è disposto a piano primo con la pertinenza della porzione della soffitta situata al piano terzo, raggiungibile mediante scala interna a comune con il Bene 3; un'altra pertinenza dell'appartamento è il w.c. con accesso dal pianerottolo interposto tra il piano terra ed il piano secondo della scala a comune. La superficie lorda dell'appartamento con i terrazzi è di mq.170,55, mentre quella della soffitta è di mq.83,13. La superficie convenzionale complessiva è mq.177,52. L'appartamento è accessibile dalla strada mediante l'ingresso dal n.6 di via Vettori, dopo aver attraversato l'atrio e salito la scala a comune con il Bene 3, si raggiunge il primo piano dove si trova l'alloggio (Cfr. All. 14, foto da 5 a 7). L'appartamento è composto a piano primo da disimpegno di ingresso, tinello, cucina, ripostiglio, sala, salotto con terrazza, n. 2 camere, disimpegno zona notte, bagno con terrazza e ripostiglio esterno; a piano terzo dalla soffitta, infine da un W.C. con accesso dal pianerottolo della scala a comune, interposto tra piano terra e piano primo (cfr. All. 14 foto da 8 a 11 ed All. 11 Elaborato grafico).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis**** e dai suoi familiari.		

Bene N° 2 - Corte o resede			
Ubicazione:	Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 124, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 18, Part. 124, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	36,70 mq
Stato conservativo:	Nel corso del sopralluogo è stato constatato che l'area destinata a giardino è in sufficiente stato conservativo, mentre i manufatti edilizi sono stato conservativo mediocre.		
Descrizione:	Proprietà di 1/2 (un mezzo) del resede di pertinenza delle abitazioni dell'edificio distinto al Catasto Fabbricati nel foglio 18, particella 124 subalterni 1, 2 e 3, ubicato nel centro storico comunale di Santa Croce sull'Arno e situato tra via Vettori e Via G. Lami (cfr. All. 4 e 8). La superficie complessiva del resede è di mq. 315. L'area, di forma pressoché rettangolare, è utilizzata a giardino con piante arboree e vialetti pedonali realizzati con lastre di cemento ed a zona destinata parcheggio auto, pavimentato con masselli autobloccanti, pertinente alle unità descritte ai Beni 1 e 3 (cfr. All. 14, foto da 29 a 32). Il resede accoglie inoltre alcuni manufatti edilizi tettoie di modesta dimensione destinati a deposito. Il bene è accessibile pedonalmente da via G. Lami, tramite un cancello posto nell'alto muro di mattoni che lo recinge lungo strada suddetta (cfr. All. 14, foto 27); invece l'accesso carrabile avviene da via Vettori attraversando la		



	particella 125 (cfr. All. 14. foto 28), ancora intestata al dante causa degli esecutati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori e dai loro familiari.

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 155.436,83

Bene N°3 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 126, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	167,67 mq
Stato conservativo:	Il bene è collocato in un edificio di vecchia costruzione, ubicato nel centro storico di Santa Croce Sull'Arno. Nel corso del sopralluogo è stato constatato che l'unità immobiliare è in stato conservativo mediocre.		
Descrizione:	L'immobile soggetto a procedimento esecutivo consiste in un appartamento di civile abitazione, posto in più ampio fabbricato, ubicato nel centro abitato del Comune di Santa Croce sull'Arno, in via Vettori n.6 (cfr. All. 4 e 14 e foto da 1 a 4). L'edificio è ubicato nel centro storico del comune. Il fabbricato in cui si trova il bene è disposto su quattro piani fuori terra ed è composto oltre che dall'appartamento in oggetto, dall'altro alloggio descritto al Bene n.3, un negozio, un laboratorio ed un magazzino (cfr. All.6). Il bene è disposto a piano secondo con la pertinenza della porzione della soffitta situata al piano terzo, raggiungibile mediante scala interna a comune con il Bene 1; un'altra pertinenza dell'appartamento è il w.c. con accesso dal pianerottolo interposto tra il piano primo ed il piano secondo della scala a comune. La superficie lorda dell'appartamento con i terrazzi è di mq.170,00, mentre quella della soffitta è di mq.58,70. La superficie convenzionale complessiva è mq.167,67. L'appartamento è accessibile dalla strada mediante l'ingresso dal n.6 di via Vettori, dopo aver attraversato l'atrio e salito la scala a comune con il Bene 1, si raggiunge il primo secondo dove si trova l'alloggio (Cfr. All. 14, foto da 5 a 7). L'appartamento è composto: a piano secondo cucina-pranzo con terrazzo, ripostiglio, soggiorno, camera matrimoniale con w.c. a comune con la camera adiacente, disimpegno della zona notte, bagno e camera con terrazzo; a piano terzo dalla soffitta; infine da un W.C. con accesso dal pianerottolo della scala a comune, interposto tra piano primo e piano secondo (cfr. All. 14 foto da 17 a 26 ed All. 12 Elaborato grafico).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis**** e dai suoi familiari.		

Bene N°4 - Corte o resede			
Ubicazione:	Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Vettori n.6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 124, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 18, Part. 124, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	36,70 mq
Stato conservativo:	Nel corso del sopralluogo è stato constatato che l'area destinata a giardino è in sufficiente stato conservativo, mentre i manufatti edilizi sono stato conservativo mediocre.		
Descrizione:	Proprietà di 1/2 (un mezzo) del resede di pertinenza delle abitazioni dell'edificio distinto al Catasto Fabbricati nel foglio 18, particella 124 subalterni 1, 2 e 3, ubicato nel centro storico comunale di Santa Croce sull'Arno e situato tra via Vettori e Via G. Lami (cfr. All. 4 e 8). La superficie complessiva del resede è di mq. 315. L'area, di forma pressoché rettangolare, è utilizzata a giardino con piante arboree e vialetti pedonali realizzati con lastre di cemento ed a zona destinata parcheggio auto, pavimentato con masselli autobloccanti, pertinente alle unità descritte ai Beni 1 e 3 (cfr. All. 14, foto da 29 a 32). Il resede accoglie inoltre alcuni manufatti edilizi tettoie di modesta dimensione destinati a deposito. Il bene è accessibile pedonalmente da via G. Lami, tramite un cancello posto nell'alto muro di mattoni che lo recinge lungo		



	strada suddetta (cfr. All. 14, foto 27); invece l'accesso carrabile avviene da via Vettori attraversando la particella 125 (cfr. All. 14, foto 28), ancora intestata al dante causa degli esecutati.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori e dai loro familiari.

