
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Itri Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 142/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Nato a [REDACTED]

[REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Nata [REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - VIA DEI MARTIRI N. 17/A, edificio APPARTAMENTO P.T. DI FABBRICATO SU DUE PIANI P.T. , scala NO, piano T	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Calcinaia (PI) - VIA DEI MARTIRI SNC, edificio FABBRICATO UNICO LIBERO SU TRE LATI ATTIGUO AD ALT, scala NO, piano T	6
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Calcinaia (PI) - VIA DEI MARTIRI SNC, edificio FABBRICATOFABBRICATO AUTONOMOLIBERO SU TRE LATI A, scala NO, piano T	6
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	16
Patti	16



Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità	20
Confini	21
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali	22
Precisazioni.....	22
Patti	22
Stato conservativo	22
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali	24
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	25
Regolarità edilizia	26
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Stima / Formazione lotti	26
Lotto 1	27
Lotto 2	28
Lotto 3	29
Riepilogo bando d'asta	31
Lotto 1	31
Lotto 2	31
Lotto 3	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 142/2023 del R.G.E.	33



Lotto 1	33
Lotto 2	33
Lotto 3	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	35
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - VIA DEI MARTIRI N. 17/A, edificio APPARTAMENTO P.T. DI FABBRICATO SU DUE PIANI P.T. , scala NO, piano T.....	35
Bene N° 2 - Garage ubicato a Calcinaia (PI) - VIA DEI MARTIRI SNC, edificio FABBRICATO UNICO LIBERO SU TRE LATI ATTIGUO AD ALT, scala NO, piano T.....	35
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Calcinaia (PI) - VIA DEI MARTIRI SNC, edificio FABBRICATO FABBRICATO AUTONOMOLIBERO SU TRE LATI A, scala NO, piano T.....	36



INCARICO

All'udienza del 23/10/2023, il sottoscritto Arch. Itri Riccardo, con studio in Via Misericordia, 40 - 56025 - Pontedera (PI), email arch_itri@live.it, PEC riccardo.itri@archiworldpec.it, Tel. 347 6678915, Fax 0587 55444, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/11/2023 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 Calcinaia (PI) - VIA DEI MARTIRI N. 17/A, edificio APPARTAMENTO P.T. DI FABBRICATO SU DUE PIANI P.T. , scala NO, piano T (Coord. Geografiche: NORD41500 EST58200)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Calcinaia (PI) - VIA DEI MARTIRI SNC, edificio FABBRICATO UNICO LIBERO SU TRE LATI ATTIGUO AD ALT, scala NO, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Calcinaia (PI) - VIA DEI MARTIRI SNC, edificio FABBRICATOFABBRICATO AUTONOMOLIBERO SU TRE LATI A, scala NO, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DEI MARTIRI N. 17/A, EDIFICIO APPARTAMENTO P.T. DI FABBRICATO SU DUE PIANI P.T. , SCALA NO, PIANO T

Il bene n. 1, appartamento a civile abitazione P.T. (che d'ora in poi citerò come "appartamento P.T."), è ubicato in Calcinaia (PI), via dei Martiri civico 17/A, ed esso è raggiungibile tramite via dei Martiri, e attraverso una strada privata cui gli esecutati hanno il diritto di passo, e direttamente da un resede esclusivo del bene n. 3 (magazzino P.T.), dal quale si accede al bene n. 1 (appartamento P.T.), e al bene n. 2 (garage o rimessa P.T.); l'appartamento P.T., è libero su tre lati, e fa parte di più ampio fabbricato residenziale di quattro u.i. con accessori (compreso quello in descrizione), libero su quattro lati, e di due livelli fuori terra P.T. e P.1°, esso è di remota costruzione, ex fabbricato rurale -trasformato nel tempo- ante il 1° Settembre 1967 (anni '40 inizio anni '50).

L'appartamento P.T., h. interna 2,80 mt., è così costituito:

- piccolo portico di ingresso con un gradino esterno dal resede esclusivo;
- soggiorno;
- cucina-pranzo, con accesso con un gradino esterno al resede esclusivo;
- ripostiglio;
- disimpegno giorno-notte;
- camera;
- bagno;
- camera;
- bagno;
- camera con accesso al resede esclusivo;

CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELL'AREA:

Secondo il regolamento urbanistico del Comune di Calcinaia, l'immobile cui fa parte l'appartamento P.T. oggetto di perizia, ricade in zona agricola E, semiestensiva, con presenza di piccoli nuclei edilizi o case sparse, esistenti e/o ristrutturata.



PRESENZA DI PARCHEGGI E DI SERVIZI IN GENERE:

il fabbricato residenziale, cui fa parte l'appartamento P.T. di cui sopra -come altri fabbricati simili nel suo intorno-, non godono la presenza nelle vicinanze, di parcheggi, o di servizi pubblici, di vicinato, terziari, commerciali, ecc., essendo, come sopra detto in zona agricola.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DEI MARTIRI SNC, EDIFICIO FABBRICATO UNICO LIBERO SU TRE LATI ATTIGUO AD ALT, SCALA NO, PIANO T

Il bene n. 2, rimessa o garage P.T., è un ex annesso agricolo, ed è ubicato in Calcinaia (PI), via dei Martiri snc, attiguo (vicino) al bene n. 1 -appartamento P.T.-, ed esso è raggiungibile tramite via dei Martiri, e attraverso una strada privata cui gli esecutati hanno il diritto di passo, e direttamente da un resede esclusivo del bene n. 3 (magazzino P.T.), dal quale si accede al bene n. 1 (appartamento P.T.), e al bene n. 2 (garage o rimessa P.T.); il garage P.T., è libero su quattro lati, esso è di remota costruzione, ante il 1° Settembre 1967 (anni '40).

il garage P.T., h. interna 3,30 mt., è così costituito:

-locale ad uso rimessa o garage, di forma pressochè quadrata, con vano di accesso, con infisso, quale portone in metallo a due ante.

CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELL'AREA:

Secondo il regolamento urbanistico del Comune di Calcinaia, il garage P.T., oggetto di perizia, ricade in zona agricola E, semiestensiva, con presenza di piccoli nuclei edilizi o case sparse, esistenti e/o ristrutturate.

PRESENZA DI PARCHEGGI E DI SERVIZI IN GENERE:

il garage P.T. di cui sopra, non gode la presenza nelle vicinanze, di parcheggi, o di servizi pubblici, di vicinato, terziari, commerciali, ecc., essendo, come sopra detto in zona agricola.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DEI MARTIRI SNC, EDIFICIO FABBRICATO FABBRICATO AUTONOMOLIBERO SU TRE LATI A, SCALA NO, PIANO T

Il bene n. 3, magazzino (locale tecnico) P.T., è ubicato in Calcinaia (PI), via dei Martiri snc, contiguo (a ridosso) al bene n. 1 -appartamento P.T.-, ed esso è raggiungibile tramite via dei Martiri, e attraverso una strada privata cui gli esecutati hanno il diritto di passo, e direttamente da un resede esclusivo del bene n. 3 (magazzino P.T.) il quale bene n. 3, si raggiunge attraverso piccolo marciapiede lungo la facciata lato sx del bene n. 1, e dal quale resede esclusivo sopra detto, si accede, come già detto, al bene n. 1 (appartamento P.T.), e al bene n. 2 (garage o rimessa P.T.);



il magazzino (locale tecnico) P.T., è libero su tre lati, esso è di recente costruzione.

il magazzino P.T., h. interna media di 2,50 mt., è così costituito:

-locale ad uso tecnico, di forma pressochè rettangolare, con vano di accesso con porta ad una anta in alluminio.

CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELL'AREA:

Secondo il regolamento urbanistico del Comune di Calcinaia, il magazzino (locale tecnico) P.T., oggetto di perizia, ricade in zona agricola E, semiestensiva, con presenza di piccoli nuclei edilizi o case sparse, esistenti e/o ristrutturate.

PRESENZA DI PARCHEGGI E DI SERVIZI IN GENERE:

il magazzino (locale tecnico) P.T. di cui sopra, non gode la presenza nelle vicinanze, di parcheggi, o di servizi pubblici, di vicinato, terziari, commerciali, ecc., essendo, come sopra detto in zona agricola.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - VIA DEI MARTIRI N. 17/A, edificio APPARTAMENTO P.T. DI FABBRICATO SU DUE PIANI P.T. , scala NO, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

la documentazione ipocatastale al ventennio, ai sensi dell'art. 567 c.p.c. di cui alla relazione notarile allegata, è completa in tutte le sue parti.

Vedi documento allegato n.1.

Si allega anche la trascrizione del pignoramento immobiliare, trascritto ai RR.II. di Pisa.

Vedi documento allegato n.2.

TITOLARITÀ

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

- 
Codice fiscale 


Nato 



- [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED]
Nata [REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

il bene immobile n. 1, appartamento P.T., confina su tre lati con resede esclusivo bene n. 3 (magazzino P.T.) di proprietà degli esecutati, su altro lato con propr. [REDACTED] s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,00 mq	144,00 mq	000	0,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				0,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

CRONISTORIA CATASTALE:

Si fa presente che la part. 47 sub. 6 del fg. 3, deriva dalla soppressione della part. 47 sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4. A maggior approfondimento, si consulti il documento n. 3A (bene n. 1), e il documento n. 6. I titolari catastali attuali, corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Bene n. 1 appartamento P.T. :

AGENZIA DELLE ENTRATE DI PISA UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO SERVIZI CATASTALI:
COMUNE DI CALCINAIA, C.F., FG. 3, PART. 47, SUB. 6, CAT. A/2, C. 3[^], CONS. 7 VANI, SUP. CAT. 141 MQ., SUP.
CAT. ESCL. AREE SCOP. 139 MQ., R.C. €. 936,34, VIA DEI MARTIRI N. 17, PIANO T.

Vedi documento allegato n. 3A, n. 4, n. 5A, n. 6.

NOTA: Va aggiornata la planimetria catastale, in quanto:

All'ingresso porticato vi è un gradino esterno lungo quanto l'accesso, e largo 30 cm., attualmente non rappresentato nella planimetria.

All'ingresso del vano cucina, non vi sono tre gradini, come rappresentato in planimetria, ma ve ne è uno solo, lungo quanto l'accesso con maggiorazione di 15 c. su ambo i lati.

L'altezza dell'appartamento P.T. è di 2,80 mt. e non di 2,70 mt., come rappresentato nella planimetria.

IL TABULATORE AUTOMATICO NON FUNZIONA

PRECISAZIONI

In merito al bene n. 1 -appartamento P.T.- la documentazione ex art. 567 c.p.c., è completa, (vedi documento allegato n. 1), e vi è congruenza – al momento del pignoramento – tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Bene n. 1: Non vi sono particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite nell'atto di provenienza, come: particolari modi d'uso della cosa, oneri reali, obbligazioni propter rem, ecc.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale del bene n. 1, appartamento P.T., si può definire: SUFFICIENTE.

PARTI COMUNI

Il bene n. 1 -appartamento P.T.-, libero su tre lati, non rientra in un contesto condominiale e l'immobile contiguo non risulta fuso sul piano fisico con quello oggetto di pignoramento, se non con una parete di divisione a comune, ed il solaio P.1° (soffitto del bene n. 1), ed esso conserva gli autonomi identificativi catastali.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

il bene n. 1 -appartamento P.T.-, risulta essere interessato da una servitù attiva, in quanto esiste un diritto di passo su altra proprietà (strada privata), per accedere al resede esclusivo del bene n. 3, che porta anche all'accesso del bene n. 1, appartamento P.T. e all'accesso del bene n. 2 rimessa o garage P.T., che anche in caso di trasferimento dei beni n. 1, 2, 3, essa servitù di diritto di passo, segue i beni medesimi citati.

Esiste anche una forma di "servitù passiva" a detta del sign. [REDACTED], (non vi sono documenti legali che sanciscono la medesima), o più che altro un accordo acquisito di fatto, tra le parti, riguardante l'uso comune della fossa bicamerale a dispersione, sita nel resede esclusivo degli esecutati, nella quale è allacciato anche il sign. [REDACTED], proprietario di u.i. sita al P.1° del medesimo fabbricato, alla quale si collega anche il motorino per la ossigenazione acque reflue della fossa bicamerale sopra detta, di proprietà -il motorino per la ossigenazione acque reflue- del sign. [REDACTED] e sita nella proprietà del sign. [REDACTED]. Non esistono altre servitù, censo, livello, ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato P.T.-P.1°, libero su quattro lati, cui fa parte il bene n. 1 -appartamento P.T., ha le seguenti caratteristiche costruttive prevalenti:

FONDAZIONI:

a platea, con conglomerato cementizio e frantumazione di pietre di varia pezzatura;

VESPAIO DI AEREAZIONE:

in pietrisco di varia pezzatura, ove presente;

ESPOSIZIONE:

nord-ovest;

ALTEZZA INTERNA UTILE:

H. 2,80 MT. C.A.

STRUTTURE VERTICALI PORTANTI:

in filari di mattoni e conci di pietre di spessore idoneo (35-40 cm.);

STRUTTURE ORIZZONTALI PORTANTI:

solaio P.T. in conglomerato cementizio e pietrisco di adeguato spessore, solai di interpiano, in tavelloni di laterizio e putrelle in ferro e conglomerato cementizio, ammorsati alle murature portanti perimetrali, e murature portanti interne, del fabbricato;

STRUTTURA COPERTURA:

a padiglione, con una testa di prospetto a capanna, con trave centrale, travi o correntaiole rompitratta, e travicelli in legno, e tavelloni in laterizio, massetto in c.l.s., e pannelli isolanti + rete di distribuzione e rasatura con malta.

MANTO DI COPERTURA:

in laterizio di marsigliesi, con sopra apposti pannelli solari;

GRONDA:

in c.l.s. armata con tavellone e spessore gronda armato con getto di c.l.s.;

LATTONERIA:

canale di gronda e pluviali in rame semicircolare e circolare;

FACCIATE E GRONDA:

intonacate e tinteggiate, previa posa in opera di cappotto;

FINESTRE E PORTE FINESTRE:

infissi a due/una anta in p.v.c. colore legno, e persiane finestre e porte finestre a due/ una anta in p.v.c. colore legno.

SOGLIE E DAVANZALI E GRADINI:

in muratura, rivestiti in pietra serena o similare;

APPARTAMENTO P.T.:



murature verticali: murature verticali perimetrali portanti di spessore 35-40 cm., interne di vario spessore, portanti e non portanti ; presente nel soggiorno, arco portante con mazzette, in mattoni pieni e pietre di varia forma a faccia vista;

solaio P.T.: con sottostante vespaio di aereazione, e massetto in c.l.s. + rete metallica;

soffitti: in putrelle di ferro e tavelloni in laterizio, intonacati e tinteggiati, in una camera presente soffitto in travi di legno, e tavelloni, intonacati e tinteggiati;

vani e soffitti: tutti intonacati e tinteggiati;

loggia e pavimenti interni: loggia: piccola loggia ingresso ad arco superiore con mattoni faccia vista e pavimento in mattoni, nei vani dell'appartamento: in mattonelle di monocottura, con in alcune parti (es. soggiorno) inserite delle decorazioni, nei due bagni, pavimento in gres porcellanato, come le pareti fino ad una certa altezza, in cucina-pranzo, ai due angoli delle pareti, mattonelline di gres;

finestre e porte finestre: a due/una anta: infissi in p.v.c. color legno e vetro doppio, persiane a due/una anta, in p.v.c. color legno;

soglie e davanzali: in pietra serena o similare;

porte interne: ad una anta, in legno, non standard;

Portoncino di accesso del piccolo portico: ad una anta, in legno massello e/o blindato, con finestra a parapetto basso, inserita nel piccolo portico di accesso, in p.v.c. color legno a più intelaiature e vetro doppio.

IMPIANTI:

impianto idro-termico: acqua calda e fredda sanitaria, nei bagni, e in cucina, termosifoni in alluminio in tutti i vani, caldaia a gas a condensazione, con batterie di accumulo energia dai pannelli solari siti sopra la copertura del fabbricato, e inverter, (il tutto istallato nel bene n. 3, locale magazzino P.T.) -dove vi è istallata un pompa di calore esterna al locale-, per ulteriore riscaldamento autonomo acqua calda e sanitaria impianto idro-termico e termosifoni (da allacciare), i due bagni sono completi di sanitari: lavabo, bidet, w.c., doccia, in un bagno è presente anche vasca idromassaggio;

impianto elettrico: in sottotraccia, 220v, con punti luce, punti accensione e/o deviazione, punti prese, in tutti i vani, quadro elettrico, salvavita, impianto tv, campanello, internet;

impianto smaltimento liquami:

acque grigie e nere allacciate al pozzo bicamerale a dispersione, sito nel resede esclusivo del bene n. 3 + motorino elettrico (di propr. ██████████ e sito nella sua proprietà), e collegato nel pozzo bicamerale a dispersione, che ossigena le acque reflue presenti nel pozzo bicamerale sopra detto, per maggior chiarificazione e miglior deflusso delle acque reflue medesime.

STATO DI OCCUPAZIONE

l'appartamento P.T. oggetto di perizia, risulta occupato dall' esecutato, ██████████

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

il bene immobile n. 1 appartamento P.T., è pervenuto agli esecutati, tramite atto di compravendita, rogato Notaio Denaro Maria Antonietta, in Vicopisano (PI) il 16.04.2004, rep. 14958/1367, trascritto alla Conservatoria di Pisa il 19.04.2004, ai numeri 7703/4779.

A maggior approfondimento vedere allegato n. 1 paragrafo delle provenienze, antecedente all'atto di compravendita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ATTO NOTARILE NOTAIO A.GAUDIANO IN PONSACCO (PI) DEL 20.10.2008
 Iscritto a PISA il 23/10/2008
 Reg. gen. 22646 - Reg. part. 4596
 Quota: 1000/1000
 Importo: € 440.000,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 220.000,00
 Rogante: NOTAIO A. GAUDIANO IN PONSACCO (PI)
 Data: 20/10/2008
 N° repertorio: 33625
 N° raccolta: 11025
 Note: N.B. A MARGINE RISULTA: ANNOTAZIONE N. 13690/1911 ISCRITTO ALLA CONSERVATORIA DI PISA IL 25/09/2015 SURROGA IN FAVORE DI CREDITO VALDINIEVOLE-BCC DI MONTECATINI TERME E BIENTINA SOCIETA'COOPERATIVA- DERIVANTE DA ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE DEL 18/09/2015 NOTAIO LENZI RAFFAELE SEDE MONTECATINI TERME (PT) NUMERO DI REPERTORIO 68961/39397 LA IPOTECA VOLONTARIA GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMONILI: COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 6 CAT. A/2 COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 8 CAT. C/6 COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 10 (OGGI SUB. 16) CAT. C/2

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI UFF. GIUD. DEL TRIBUNALE DI PISA**
 Trascritto a PISA il 07/08/2023
 Reg. gen. 16048 - Reg. part. 11851
 Quota: 1000/1000
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura



Note: IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMONILI: COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 6 CAT. A/2 COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 8 CAT. C/6 COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 10 (OGGI SUB. 16) CAT. C/2

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il regolamento urbanistico del Comune di Calcinaia, l'immobile cui fa parte l'appartamento P.T. oggetto di perizia, ricade in zona agricola E, semiestensiva, con presenza di piccoli nuclei edilizi o case sparse, esistenti e/o ristrutturate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di due livelli fuori terra P.T.-P.1°, -cui fa parte il bene n. 1 appartamento P.T., libero su quattro lati, è di remota costruzione, realizzato anteriormente al 1° Settembre 1967, (anni '40 inizi anni'50) (ex fabbricato rurale cui ha subito trasformazioni nel tempo).

L'appartamento P.T. è stato interessato dai seguenti permessi e/o pratiche edilizie, presentate al Comune di Calcinaia -edilizia privata-:

Concessione Edilizia L. 10/1977 P.E. n. 53/97 rinnovata con D.I.A. D.P.R. 06/06 2001 n. 380 n. 116/2004 opere di ristrutturazione edilizia;

C.I.L.A.S. DPR 380 del 2021 SUPERBONUS (ECOBONUS) 110% P.E. n. 11/2022 -cappotto esterno perimetrale, infissi esterni finestre-porte-finestre, impianti termo-tecnici, pannelli solari, coibentazione copertura fabbricato; opere riguardanti l'appartamento P.T., (ed anche il resto del fabbricato);

C.I.L.A. L. 73/2010 P.E. 37/2022 opere non riguardanti il SUPERBONUS 110% (riguardanti anche il resto del fabbricato).

La documentazione di cui sopra, è depositata c/o il Comune di Calcinaia -edilizia privata-.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le certificazioni degli impianti e certificazione classe energetica, sono depositate c/o il Comune di Calcinaia - edilizia privata-, nonchè in possesso degli esecutati (rilasciati ai medesimi, dai progettisti e/o direttore dei lavori delle specifiche competenze).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene n. 1, e comunque gli stessi, resteranno a carico dell'acquirente, ivi comprese le spese preventivabili e quelle specifiche per l'anno in corso e per l'anno precedente che non risultino pagate.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Calcinaia (PI) - VIA DEI MARTIRI SNC, edificio FABBRICATO UNICO LIBERO SU TRE LATI ATTIGUO AD ALT, scala NO, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

la documentazione ipocatastale al ventennio, ai sensi dell'art. 567 c.p.c. di cui alla relazione notarile allegata, è completa in tutte le sue parti.

Vedi documento allegato n.1.

Si allega anche la trascrizione del pignoramento immobiliare, trascritto ai RR.II. di Pisa.

Vedi documento allegato n.2.

TITOLARITÀ

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



- [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Nato [REDACTED]
- [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Nata [REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

il bene immobile n. 2, garage P.T., confina su due lati con resede esclusivo bene n. 3 (magazzino P.T.) di proprietà degli esecutati, sugli altri due lati con propr. [REDACTED] s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,00 mq	20,00 mq	000	0,00 mq	3,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				0,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

CRONISTORIA CATASTALE:

Si fa presente che la part. 47 sub. 8 del fg. 3, deriva dalla soppressione della part. 47 sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4. A maggior approfondimento, si consulti il documento n. 3B (bene n. 2), e il documento n. 6.



I titolari catastali attuali, corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

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

Bene n. 2 garage P.T. :

AGENZIA DELLE ENTRATE DI PISA UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO SERVIZI CATASTALI:

COMUNE DI CALCINAIA, C.F., FG. 3, PART. 47, SUB. 8, CAT. C/6, CL. 1^, CONS. 18 MQ., SUP. CAT.20 MQ., R.C. €. 59,50, VIA DEI MARTIRI, PIANO T.

Vedi documento allegato n. 3B, n. 4, n. 5B, n. 6.

NOTE: il bene n. 2, garage P.T., non è in mappa al catasto terreni, (cosidetto "fabbricato fantasma"), esso va accampionato al Catasto Terreni con un tipo mappale.

IL TABULATORE AUTOMATICO NON FUNZIONA

PRECISAZIONI

In merito al bene n. 2 - garage P.T.- la documentazione ex art. 567 c.p.c., è completa, (vedi documento allegato n. 1), e vi è congruenza - al momento del pignoramento - tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Bene n. 2: Non vi sono particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite nell'atto di provenienza, come: particolari modi d'uso della cosa, oneri reali, obbligazioni propter rem, ecc.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale del bene n. 2, garage P.T., si può definire: MEDIOCRE.

PARTI COMUNI

Il bene n. 2 -garage P.T.-, libero su tre lati, non rientra in un contesto condominiale e l'immobile contiguo non risulta fuso sul piano fisico con quello oggetto di pignoramento, se non con una parete di divisione a comune, ed esso conserva gli autonomi identificativi catastali.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

il bene n. 2 -garage P.T.-, non risulta essere interessato da servitù, censo, livello, ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il garage P.T. libero su quattro lati, ha le seguenti caratteristiche costruttive prevalenti:

FONDAZIONI:

scavo a sezione retta perimetrale, riempita con conglomerato cementizio e frantumazione di pietre di varia pezzatura;

ESPOSIZIONE:

nord-ovest;

ALTEZZA INTERNA UTILE:

H. 3,30 MT. C.A.

STRUTTURE VERTICALI PORTANTI:

in pilastri perimetrali, di mattoni pieni doppio uni;

MURATURE PERIMETRALI VERTICALI:

in struttura mista: all'esterno: basamento di elevazione in pietre e mattoni intonacato, il resto in elevazione in mattoni pieni, e parte di foratoni in laterizio, e alternanza di conci di pietre, fonte lato ingresso, parzialmente tamponato con muratura in mattoni pieni, e lastra in onduline plastificata; all'interno: mattoni pieni a faccia vista;

STRUTTURA COPERTURA:

a capanna, con trave in legno centrale longitudinale, e capriata in legno semicentrale trasversale, ammorsati alla muratura verticale; travicelli in legno trasversali e correntaiole in legno longitudinali, ammorsati alla muratura verticale;

MANTO DI COPERTURA:

in laterizio di cotto in marsigliesi;

PAVIMENTO:

in battuto di c.l.s. e cemento;

FINESTRE.

non esistenti;

VANO DI ACCESSO:

munito di portone a due ante in metallo;

IMPIANTO ELETTTRICO:

di tipo a piattina esterno, con interruttore, e punto/i luce.

STATO DI OCCUPAZIONE

il garage P.T. oggetto di perizia, risulta in uso ed occupato dall' esecutato, XXXXXXXXXX

PROVENIENZE VENTENNALI



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

il bene immobile n. 2 garage P.T., è pervenuto agli esecutati, tramite atto di compravendita, rogato Notaio Denaro Maria Antonietta, in Vicopisano (PI) il 16.04.2004, rep. 14958/1367, trascritto alla Conservatoria di Pisa il 19.04.2004, ai numeri 7703/4779.

A maggior approfondimento vedere allegato n. 1 paragrafo delle provenienze, antecedente all'atto di compravendita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ATTO NOTARILE NOTAIO A.GAUDIANO IN PONSACCO (PI) DEL 20.10.2008
Iscritto a PISA il 23/10/2008
Reg. gen. 22646 - Reg. part. 4596
Quota: 1000/1000
Importo: € 440.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 220.000,00
Rogante: NOTAIO A. GAUDIANO IN PONSACCO (PI)
Data: 20/10/2008
N° repertorio: 33625
N° raccolta: 11025
Note: N.B. A MARGINE RISULTA: ANNOTAZIONE N. 13690/1911 ISCRITTO ALLA CONSERVATORIA DI PISA IL 25/09/2015 SURROGA IN FAVORE DI CREDITO VALDINIEVOLE-BCC DI MONTECATINI TERME E BIENTINA SOCIETA'COOPERATIVA- DERIVANTE DA ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE DEL 18/09/2015 NOTAIO LENZI RAFFAELE SEDE MONTECATINI TERME (PT) NUMERO DI REPERTORIO 68961/39397 LA IPOTECA VOLONTARIA GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMONILI: COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 6 CAT. A/2 COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 8 CAT. C/6 COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 10 (OGGI SUB. 16) CAT. C/2

Trascrizioni



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI UFF. GIUD. DEL TRIBUNALE DI PISA**

Trascritto a PISA il 07/08/2023

Reg. gen. 16048 - Reg. part. 11851

Quota: 1000/1000

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMONILI: COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 6 CAT. A/2 COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 8 CAT. C/6 COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 10 (OGGI SUB. 16) CAT. C/2

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELL'AREA:

Secondo il regolamento urbanistico del Comune di Calcinaia, il garage P.T., oggetto di perizia, ricade in zona agricola E, semiestensiva, con presenza di piccoli nuclei edilizi o case sparse, esistenti e/o ristrutturate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il bene n. 2, rimessa o garage P.T., è un ex annesso agricolo, ed è stato realizzato in data anteriore al 1° Settembre 1967 (anni '40);

da un esame della sua tipologia edilizia, dalla sua forma, e dai materiali impiegati per la sua realizzazione quali: strutture portanti verticali, elementi di tamponamento perimetrale, elementi per la realizzazione della copertura, si può classificare come ex annesso agricolo (che nel tempo è cambiato il suo utilizzo), e definire la sua epoca di costruzione, anni '40.

Dagli archivi comunali, non è emersa nessuna pratica edilizia, o documento similare al riguardo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene n. 2.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Calcinaia (PI) - VIA DEI MARTIRI SNC, edificio FABBRICATO FABBRICATO AUTONOMOLIBERO SU TRE LATI A, scala NO, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

la documentazione ipocatastale al ventennio, ai sensi dell'art. 567 c.p.c. di cui alla relazione notarile allegata, è completa in tutte le sue parti.

Vedi documento allegato n.1.

Si allega anche la trascrizione del pignoramento immobiliare, trascritto ai RR.II. di Pisa.

Vedi documento allegato n.2.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Nato [REDACTED]
- [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
Nata [REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

il bene immobile n. 3, magazzino (locale tecnico) P.T., confina su tre lati con resede esclusivo bene n. 3 (magazzino/locale tecnico P.T.) di proprietà degli esecutati, sul quarto lato, confina con bene n. 1 appartamento P.T., di proprietà degli esecutati, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	4,50 mq	5,00 mq	000	0,00 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				0,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene n. 3 -magazzino P.T., è corredato di ampio resede esclusivo, dal quale resede, si accede ai beni: n. 1 -appartamento P.T. - n. 2 -garage (o autorimessa) P.T.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

CRONISTORIA CATASTALE:

Si fa presente che la part. 47 sub. 16, del foglio n. 3, deriva dalla soppressione del sub. 10, che a sua volta deriva dalla soppressione dei sub. 1, sub. 2, sub 3, sub 4.

A maggior approfondimento, si consulti il documento n. 3C (bene n. 3), e il documento n. 6.



I titolari catastali attuali, corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

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

Bene n. 3 magazzino P.T. :

AGENZIA DELLE ENTRATE DI PISA UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO SERVIZI CATASTALI:

COMUNE DI CALCINAIA, C.F., FG. 3, PART. 47, SUB. 16 (EX SUB. 10), CAT. C/2, CL. 3[^], CONS. 6 MQ., DATI DI SUP. 42 MQ. R.C. €. 20,14, VIA DEI MARTIRI, PIANO T.

Vedi documento allegato n. 3C, n. 4, n. 5C, n. 6.

NOTA: dal sopralluogo eseguito, a riguardo del resede esclusivo bene n. 3., risulta che il resede esclusivo, sulla parte retro, non sia conforme agli allegati catastali, e che difatti risulti più piccolo a quanto rappresentato in atti; non risultano eseguiti frazionamenti in atti, che portino a tale risultato, pertanto viene confermato il resede esclusivo in atti, con richiesta di ripristino dello stato attuale dei luoghi conforme con quanto rappresentato in atti.

IL TABULATORE AUTOMATICO NON FUNZIONA

PRECISAZIONI

In merito al bene n. 3 - magazzino P.T.- la documentazione ex art. 567 c.p.c., è completa, (vedi documento allegato n. 1), e vi è congruenza – al momento del pignoramento – tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Bene n. 3: Non vi sono particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite nell'atto di provenienza, come: particolari modi d'uso della cosa, oneri reali, obbligazioni propter rem, ecc.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale del bene n. 3, magazzino (locale tecnico) P.T., si può definire: BUONO.



PARTI COMUNI

Il bene n. 3 -magazzino P.T.-, libero su tre lati, non rientra in un contesto condominiale e l'immobile contiguo (bene n. 1 -appartamento P.T.-) non risulta fuso sul piano fisico con quello oggetto di pignoramento, se non con una parete di semplice appoggio, ed esso conserva gli autonomi identificativi catastali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

il bene n. 3 -magazzino P.T.- (locale tecnico), non risulta essere interessato da servitù, censo, livello, ed usi civici.

NOTA: nel locale n. 3 magazzino P.T. (locale tecnico), di proprietà degli esecutati, è installato oltre che l'impianto termico di proprietà degli esecutati -quali: caldaia a condensazione, batterie di accumulo corrente, proveniente dai pannelli solari siti sulla copertura del fabbricato, inverter, ed altro necessario per l'impianto idro-termico degli esecutati-, anche l'impianto termico di propr. del sig. ██████████, -proprietario dell'appartamento P.1°, sovrastante quello degli esecutati- quali: caldaia a condensazione, batterie di accumulo corrente, proveniente dai pannelli solari siti sulla copertura del fabbricato, inverter, ed altro necessario. Quindi il bene n. 3, magazzino P.T. (locale tecnico), è di proprietà degli esecutati, ma di fatto è in uso oltre che dai proprietari, anche da una terza persona sig. ██████████ (cognato dell'esecutato sign. ██████████) ciò non risulta da una servitù passiva istaurata legalmente, ma più per un accordo comune tra i soggetti interessati, per l'uso comune del bene n. 3.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il magazzino (locale tecnico) P.T. libero su tre lati, ha le seguenti caratteristiche costruttive prevalenti:

FONDAZIONI:

parziale piccola platea in massetto di c.l.s. e rete metallica, ad ampliare in parte, e riunire allo stesso livello, il marciapiede esistente;

ESPOSIZIONE:

nord-est;

ALTEZZA INTERNA UTILE:

H.M. 2,50 MT. C.A.

STRUTTURE VERTICALI PERIMETRALI PORTANTI:

in muratura di foratoni semipieni in laterizio, ad una testa;

FACCIAE:

intonacate e tinteggiate;

PARETI INTERNE E SOFFITTO: a faccia vista;

STRUTTURA COPERTURA E GRONDA:

ad una falda inclinata, in latero-cemento (tavelloni in laterizio + rete metallica e massetto in c.l.s. , aggettante, a formare la gronda, intonacata e tinteggiata;

MANTO DI COPERTURA:

in laterizio di cotto in marsigliesi;

CANALA DI GRONDA E PLUVIALE:

in rame;

PAVIMENTO:

in battuto di cemento;

FINESTRE:

non esistenti;

VANO DI ACCESSO:



porta di accesso ad una anta in alluminio, colore marrone, con due prese d'aria inf. e sup. ;

IMPIANTO ELETTRICO:

di tipo a canaletta esterno, 220v con interruttore, punto luce, e punti presa.

RESEDE ESCLUSIVO:

come già citato, esso serve i beni n. 1, 2, 3; esso fisicamente è un'area di terreno che frontalmente ai beni n. 1 e n. 2, si rappresenta come parte di area inghiaiaata, con marciapiede sul fronte, lato e retro del bene n. 1, il resto del resede retro, è un'area a giardino, con varie essenze arboree, circondata perimetralmente da siepi in alloro.

STATO DI OCCUPAZIONE

il garage P.T. oggetto di perizia, risulta in uso ed occupato dall' esecutato, [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

il bene immobile n. 3 magazzino P.T. con resede esclusivo, da quale si accede anche ai beni immobili n. 1 (appartamento P.T.) e n. 2 (garage P.T.), è di proprietà degli esecutati, ed è stato realizzato e inserito in mappa catastale, nel 2022 (vedi paragrafi: dati catastali, cronistoria catastale, e regolarità edilizia).

A maggior approfondimento vedere allegato n. 1 paragrafo delle provenienze, antecedente all'atto di compravendita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ATTO NOTARILE NOTAIO A.GAUDIANO IN PONSACCO (PI) DEL 20.10.2008
Iscritto a PISA il 23/10/2008
Reg. gen. 22646 - Reg. part. 4596



Quota: 1000/1000

Importo: € 440.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 220.000,00

Rogante: NOTAIO A. GAUDIANO IN PONSACCO (PI)

Data: 20/10/2008

N° repertorio: 33625

N° raccolta: 11025

Note: N.B. A MARGINE RISULTA: ANNOTAZIONE N. 13690/1911 ISCRITTO ALLA CONSERVATORIA DI PISA IL 25/09/2015 SURROGA IN FAVORE DI CREDITO VALDINIEVOLE-BCC DI MONTECATINI TERME E BIENTINA SOCIETA'COOPERATIVA- DERIVANTE DA ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE DEL 18/09/2015 NOTAIO LENZI RAFFAELE SEDE MONTECATINI TERME (PT) NUMERO DI REPERTORIO 68961/39397 LA IPOTECA VOLONTARIA GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMONILI: COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 6 CAT. A/2 COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 8 CAT. C/6 COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 10 (OGGI SUB. 16) CAT. C/2

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI UFF. GIUD. DEL TRIBUNALE DI PISA**

Trascritto a PISA il 07/08/2023

Reg. gen. 16048 - Reg. part. 11851

Quota: 1000/1000

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMONILI: COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 6 CAT. A/2 COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 8 CAT. C/6 COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 10 (OGGI SUB. 16) CAT. C/2

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELL'AREA:

Secondo il regolamento urbanistico del Comune di Calcinaia, il magazzino P.T. (locale tecnico) oggetto di perizia, ricade in zona agricola E, semiestensiva, con presenza di piccoli nuclei edilizi o case sparse, esistenti e/o ristrutturate.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

il bene n. 3 magazzino P.T. (locale tecnico), con resede esclusivo, dal quale si accede anche al bene n. 1 e bene n. 2,

visto anche l'accampionamento catastale del 2022, fa parte delle opere realizzate con la già menzionata (bene n. 1, paragrafo regolarità edilizia) C.I.L.A. L. 73/2010, P.E. 37/2022, il cui elenco di opere, è inserito nella pratica edilizia della C.I.L.A. sopradetta.

La documentazione di cui sopra, è depositata c/o il Comune di Calcinaia -edilizia privata-.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene n. 3.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per comodità nella stesura della perizia di stima, sono stati individuati tre lotti e tre beni:

lotto 1 bene n. 1. appartamento P.T.

lotto 2 bene n. 2, garage P.T.

lotto 3 bene n. 3, magazzino P.T., con resede esclusivo, dal quale si accede anche al bene n. 2, e al bene n. 1.

Quindi con questa peculiarità, essendo il resede esclusivo servente tutti e tre i beni sopra elencati, ed essendo, se si vuole, il bene n. 2 ed il bene n. 3, considerate pertinenze del bene n. 1; si prevede, sia per logica, che per motivi legati alla completezza, uso, ed accessibilità, dei beni 1,2,3, LA VENDITA IN UN LOTTO UNICO CHE



COMPRENDE I BENI N.1,2,3.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - VIA DEI MARTIRI N. 17/A, edificio APPARTAMENTO P.T. DI FABBRICATO SU DUE PIANI P.T. , scala NO, piano T
Il bene n. 1, appartamento a civile abitazione P.T. (che d'ora in poi citerò come "appartamento P.T."), è ubicato in Calcinaia (PI), via dei Martiri civile 17/A, ed esso è raggiungibile tramite via dei Martiri, e attraverso una strada privata cui gli esecutati hanno il diritto di passo, e direttamente da un resede esclusivo del bene n. 3 (magazzino P.T.), dal quale si accede al bene n. 1 (appartamento P.T.), e al bene n. 2 (garage o rimessa P.T.); l'appartamento P.T., è libero su tre lati, e fa parte di più ampio fabbricato residenziale di quattro u.i. con accessori (compreso quello in descrizione), libero su quattro lati, e di due livelli fuori terra P.T. e P.1°, esso è di remota costruzione, ex fabbricato rurale -trasformato nel tempo- ante il 1° Settembre 1967 (anni '40 inizio anni '50). L'appartamento P.T., h. interna 2,80 mt., è così costituito: -piccolo portico di ingresso con un gradino esterno dal resede esclusivo; -soggiorno; -cucina-pranzo, con accesso con un gradino esterno al resede esclusivo; -ripostiglio; -disimpegno giorno-notte; -camera; -bagno; -camera; -bagno; -camera con accesso al resede esclusivo; CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELL'AREA: Secondo il regolamento urbanistico del Comune di Calcinaia, l'immobile cui fa parte l'appartamento P.T. oggetto di perizia, ricade in zona agricola E, semiestensiva, con presenza di piccoli nuclei edilizi o case sparse, esistenti e/o ristrutturate. PRESENZA DI PARCHEGGI E DI SERVIZI IN GENERE: il fabbricato residenziale, cui fa parte l'appartamento P.T. di cui sopra -come altri fabbricati simili nel suo intorno-, non godono la presenza nelle vicinanze, di parcheggi, o di servizi pubblici, di vicinato, terziari, commerciali, ecc., essendo, come sopra detto in zona agricola.

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

Valore di stima del bene: € 172.800,00

ANALISI TECNICA:

Si considera : mq. lordi appartamento P.T. = 144 mq. x 1.200/mq. = €. 172.800,00.

Valore stimato dell'appartamento P.T.

Per la stima dell'appartamento P.T., è stata presa in considerazione la stima comparativa per beni simili.

Vengono presi in considerazione:

parametri quali: posizione, orientamento, la situazione fisica del bene immobile rispetto all'intorno edificato, le caratteristiche architettoniche (semplici), le migliorie apportate quali: cappotto perimetrale esterno, nuovi infissi e serramenti esterni, gli impianti termo-tecnici di produzione, accumulo e distribuzione acqua calda sanitaria e caloriferi con energia rinnovabile (pannelli solari sulla copertura fabbricato) ancora da allacciare; la superficie in mq. del bene immobile, (consistente), che chiaramente influisce sulla stima.

Inoltre:

la vicinanza del bene immobile ai parcheggi pubblici, ai servizi pubblici di collegamento: (bus, treno, ecc.), nonchè la vicinanza ai servizi pubblici primari, di vicinato, commerciali e terziari (non nelle vicinanze);

Per la stima, sono state prese in considerazione le quotazioni dell'OMI, il borsino immobiliare della prov. di Pisa, e le compravendite locali, per beni simili, e con simili caratteristiche, intrinseche, ed estrinseche.

Tutto ciò ha portato alla stima ed al valore del bene immobile, di cui in epigrafe.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Calcinaia (PI) - VIA DEI MARTIRI N. 17/A, edificio APPARTAMENTO P.T. DI FABBRICATO SU DUE PIANI P.T., scala NO, piano T	0,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 172.800,00	100,00%	€ 172.800,00
				Valore di stima:	€ 172.800,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Calcinaia (PI) - VIA DEI MARTIRI SNC, edificio FABBRICATO UNICO LIBERO SU TRE LATI ATTIGUO AD ALT, scala NO, piano T

Il bene n. 2, rimessa o garage P.T., è un ex annesso agricolo, ed è ubicato in Calcinaia (PI), via dei Martiri snc, attiguo (vicino) al bene n. 1 -appartamento P.T.-, ed esso è raggiungibile tramite via dei Martiri, e attraverso una strada privata cui gli esecutati hanno il diritto di passo, e direttamente da un resede esclusivo del bene n. 3 (magazzino P.T.), dal quale si accede al bene n. 1 (appartamento P.T.), e al bene n. 2 (garage o rimessa P.T.); il garage P.T., è libero su quattro lati, esso è di remota costruzione, ante il 1° Settembre 1967 (anni '40). il garage P.T., h. interna 3,30 mt., è così costituito: -locale ad uso rimessa o garage, di forma pressochè quadrata, con vano di accesso, con infisso, quale portone in metallo a due ante. CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELL'AREA: Secondo il regolamento urbanistico del Comune di Calcinaia, il garage P.T., oggetto di perizia, ricade in zona agricola E, semiestensiva, con presenza di piccoli nuclei edilizi o case sparse, esistenti e/o ristrutturate. PRESENZA DI PARCHEGGI E DI SERVIZI IN GENERE: il garage P.T. di cui sopra, non gode la presenza nelle vicinanze, di parcheggi, o di servizi pubblici, di vicinato, terziari, commerciali, ecc., essendo, come sopra detto in zona agricola.

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

Valore di stima del bene: € 14.000,00

ANALISI TECNICA:

Si considera: garage P.T. il 50% del valore/mq. dell'appartamento P.T.: 1.400/mq. x 50% = €. 700,00 x 20 mq. = €.14.000,000 valore stimato del garage P.T.

Per la stima del garage P.T. è stata presa in considerazione la stima comparativa per beni simili.

Vengono presi in considerazione:

parametri quali: posizione, orientamento, la situazione fisica del bene immobile rispetto all'intorno edificato, le caratteristiche architettoniche (semplici), lo stato di conservazione, la superficie in mq. del bene immobile (sufficiente), le potenzialità architettoniche in termini di mq. e volume, per una eventuale rigenerazione urbana.

Inoltre:

Per la stima, sono state prese in considerazione le compravendite locali, per beni simili, e con simili caratteristiche, intrinseche, ed estrinseche.

Tutto ciò ha portato alla stima ed al valore del bene immobile, di cui in epigrafe.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 2 - Garage Calcinaia (PI) - VIA DEI MARTIRI SNC, edificio FABBRICATO UNICO LIBERO SU TRE LATI ATTIGUO AD ALT, scala NO, piano T	0,00 mq	700,00 €/mq	€ 14.000,00	100,00%	€ 14.000,00
				Valore di stima:	€ 14.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Calcinaia (PI) - VIA DEI MARTIRI SNC, edificio FABBRICATO FABBRICATO AUTONOMO LIBERO SU TRE LATI A, scala NO, piano T

Il bene n. 3, magazzino (locale tecnico) P.T., è ubicato in Calcinaia (PI), via dei Martiri snc, contiguo (a ridosso) al bene n. 1 -appartamento P.T.-, ed esso è raggiungibile tramite via dei Martiri, e attraverso una strada privata cui gli esecutati hanno il diritto di passo, e direttamente da un resede esclusivo del bene n. 3 (magazzino P.T.) il quale bene n. 3, si raggiunge attraverso piccolo marciapiede lungo la facciata lato sx del bene n. 1, e dal quale resede esclusivo sopra detto, si accede, come già detto, al bene n. 1 (appartamento P.T.), e al bene n. 2 (garage o rimessa P.T.); il magazzino (locale tecnico) P.T., è libero su tre lati, esso è di recente costruzione. il magazzino P.T., h. interna media di 2,50 mt., è così costituito: -locale ad uso tecnico, di forma pressochè rettangolare, con vano di accesso con porta ad una anta in alluminio. CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELL'AREA: Secondo il regolamento urbanistico del Comune di Calcinaia, il magazzino (locale tecnico) P.T., oggetto di perizia, ricade in zona agricola E, semiestensiva, con presenza di piccoli nuclei edilizi o case sparse, esistenti e/o ristrutturate. PRESENZA DI PARCHEGGI E DI SERVIZI IN GENERE: il magazzino (locale tecnico) P.T. di cui sopra, non gode la presenza nelle vicinanze, di parcheggi, o di servizi pubblici, di vicinato, terziari, commerciali, ecc., essendo, come sopra detto in zona agricola.

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

Valore di stima del bene: € 19.750,00

ANALISI TECNICA:

Si considera: magazzino P.T. = 5mq. = 30% (arrotondato x eccesso) del valore/mq. dell'appartamento P.T. = € 500/mq. x 5 = € 2.500,00 valore stimato del magazzino P.T. (locale tecnico).

Si considera il resede esclusivo del magazzino P.T. = 345 mq. x 10% (500 x 10% = € 50/mq.) del valore/mq. del magazzino P.T. = 345 mq. x € 50/mq. = € 17.250,00 (valore del resede) + € 2.500 (valore del magazzino P.T.) tot. € 19.750,00.

Per la stima del magazzino P.T. è stata presa in considerazione la stima comparativa per beni simili.

Vengono presi in considerazione:

parametri quali: posizione, la situazione fisica del bene immobile rispetto all'intorno ambientale ed edificato, le caratteristiche architettoniche e materiali con cui è realizzato (semplici), la superficie in mq. del bene immobile (sufficiente), il suo uso ed utilizzo.

Tutto ciò ha portato alla stima ed al valore del bene immobile, di cui in epigrafe.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 3 - Magazzino Calcinaia (PI) - VIA DEI MARTIRI SNC, edificio FABBRICATO FABBRIC ATO AUTONOMOLIBERO SU TRE LATI A, scala NO, piano T	0,00 mq	550,00 €/mq	€ 19.750,00	100,00%	€ 19.750,00
				Valore di stima:	€ 19.750,00

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

Pontedera, li 29/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Itri Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - allegato n. 1 relazione ipocatastale notarile al ventennio
- ✓ Altri allegati - allegato n. 2 nota di trascrizione pignoramento immobiliare
- ✓ Altri allegati - allegato n. 3A visura storica catastale appartamento P.T.
- ✓ Altri allegati - allegato n. 3B visura storica rimessa P.T.
- ✓ Altri allegati - allegato n. 3C visura storica magazzino P.T.
- ✓ Altri allegati - allegato n. 4 estratto di mappa catastale
- ✓ Altri allegati - allegato n. 5A planimetria catastale appartamento P.T.
- ✓ Altri allegati - allegato n. 5B planimetria catastale rimessa P.T.
- ✓ Altri allegati - allegato n. 5C planimetria catastale magazzino P.T.
- ✓ Altri allegati - allegato n. 6 elaborato planimetrico
- ✓ Altri allegati - allegato n. 7 spese sostenute
- ✓ Altri allegati - documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - VIA DEI MARTIRI N. 17/A, edificio APPARTAMENTO P.T. DI FABBRICATO SU DUE PIANI P.T. , scala NO, piano T
Il bene n. 1, appartamento a civile abitazione P.T. (che d'ora in poi citerò come "appartamento P.T."), è ubicato in Calcinaia (PI), via dei Martiri civico 17/A, ed esso è raggiungibile tramite via dei Martiri, e attraverso una strada privata cui gli esecutati hanno il diritto di passo, e direttamente da un resede esclusivo del bene n. 3 (magazzino P.T.), dal quale si accede al bene n. 1 (appartamento P.T.), e al bene n. 2 (garage o rimessa P.T.); l'appartamento P.T., è libero su tre lati, e fa parte di più ampio fabbricato residenziale di quattro u.i. con accessori (compreso quello in descrizione), libero su quattro lati, e di due livelli fuori terra P.T. e P.1°, esso è di remota costruzione, ex fabbricato rurale -trasformato nel tempo- ante il 1° Settembre 1967 (anni '40 inizio anni '50). L'appartamento P.T., h. interna 2,80 mt., è così costituito: -piccolo portico di ingresso con un gradino esterno dal resede esclusivo; -soggiorno; -cucina-pranzo, con accesso con un gradino esterno al resede esclusivo; -ripostiglio; -disimpegno giorno-notte; -camera; -bagno; -camera; -bagno; -camera con accesso al resede esclusivo; CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELL'AREA: Secondo il regolamento urbanistico del Comune di Calcinaia, l'immobile cui fa parte l'appartamento P.T. oggetto di perizia, ricade in zona agricola E, semiestensiva, con presenza di piccoli nuclei edilizi o case sparse, esistenti e/o ristrutturate. PRESENZA DI PARCHEGGI E DI SERVIZI IN GENERE: il fabbricato residenziale, cui fa parte l'appartamento P.T. di cui sopra -come altri fabbricati simili nel suo intorno-, non godono la presenza nelle vicinanze, di parcheggi, o di servizi pubblici, di vicinato, terziari, commerciali, ecc., essendo, come sopra detto in zona agricola. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il regolamento urbanistico del Comune di Calcinaia, l'immobile cui fa parte l'appartamento P.T. oggetto di perizia, ricade in zona agricola E, semiestensiva, con presenza di piccoli nuclei edilizi o case sparse, esistenti e/o ristrutturate.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Calcinaia (PI) - VIA DEI MARTIRI SNC, edificio FABBRICATO UNICO LIBERO SU TRE LATI ATTIGUO AD ALT, scala NO, piano T
Il bene n. 2, rimessa o garage P.T., è un ex annesso agricolo, ed è ubicato in Calcinaia (PI), via dei Martiri snc, attiguo (vicino) al bene n. 1 -appartamento P.T.-, ed esso è raggiungibile tramite via dei Martiri, e attraverso una strada privata cui gli esecutati hanno il diritto di passo, e direttamente da un resede esclusivo del bene n. 3 (magazzino P.T.), dal quale si accede al bene n. 1 (appartamento P.T.), e al bene n. 2 (garage o rimessa P.T.); il garage P.T., è libero su quattro lati, esso è di remota costruzione, ante il 1° Settembre 1967 (anni '40). il garage P.T., h. interna 3,30 mt., è così costituito: -locale ad uso rimessa o garage, di forma pressochè quadrata, con vano di accesso, con infisso, quale portone in metallo a due ante. CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELL'AREA: Secondo il regolamento urbanistico del Comune di Calcinaia, il garage P.T., oggetto di perizia, ricade in zona agricola E, semiestensiva, con presenza di piccoli nuclei edilizi o case sparse, esistenti e/o ristrutturate. PRESENZA DI PARCHEGGI E DI SERVIZI IN GENERE: il garage P.T. di cui sopra, non gode la presenza nelle vicinanze, di parcheggi, o di servizi pubblici, di vicinato, terziari, commerciali, ecc., essendo, come sopra detto in zona agricola. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELL'AREA: Secondo il regolamento urbanistico del Comune di Calcinaia, il garage P.T., oggetto di perizia, ricade in zona agricola E, semiestensiva, con presenza di piccoli nuclei edilizi o case sparse, esistenti e/o ristrutturate.



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Calcinaia (PI) - VIA DEI MARTIRI SNC, edificio FABBRICATO FABBRICATO AUTONOMOLIBERO SU TRE LATI A, scala NO, piano T

Il bene n. 3, magazzino (locale tecnico) P.T., è ubicato in Calcinaia (PI), via dei Martiri snc, contiguo (a ridosso) al bene n. 1 -appartamento P.T.-, ed esso è raggiungibile tramite via dei Martiri, e attraverso una strada privata cui gli esecutati hanno il diritto di passo, e direttamente da un resede esclusivo del bene n. 3 (magazzino P.T.) il quale bene n. 3, si raggiunge attraverso piccolo marciapiede lungo la facciata lato sx del bene n. 1, e dal quale resede esclusivo sopra detto, si accede, come già detto, al bene n. 1 (appartamento P.T.), e al bene n. 2 (garage o rimessa P.T.); il magazzino (locale tecnico) P.T., è libero su tre lati, esso è di recente costruzione. il magazzino P.T., h. interna media di 2,50 mt., è così costituito: -locale ad uso tecnico, di forma pressochè rettangolare, con vano di accesso con porta ad una anta in alluminio. CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELL'AREA: Secondo il regolamento urbanistico del Comune di Calcinaia, il magazzino (locale tecnico) P.T., oggetto di perizia, ricade in zona agricola E, semiestensiva, con presenza di piccoli nuclei edilizi o case sparse, esistenti e/o ristrutturate. PRESENZA DI PARCHEGGI E DI SERVIZI IN GENERE: il magazzino (locale tecnico) P.T. di cui sopra, non gode la presenza nelle vicinanze, di parcheggi, o di servizi pubblici, di vicinato, terziari, commerciali, ecc., essendo, come sopra detto in zona agricola. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELL'AREA: Secondo il regolamento urbanistico del Comune di Calcinaia, il magazzino P.T. (locale tecnico) oggetto di perizia, ricade in zona agricola E, semiestensiva, con presenza di piccoli nuclei edilizi o case sparse, esistenti e/o ristrutturate.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 142/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Calcinaia (PI) - VIA DEI MARTIRI N. 17/A, edificio APPARTAMENTO P.T. DI FABBRICATO SU DUE PIANI P.T., scala NO, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie	0,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo generale del bene n. 1, appartamento P.T., si può definire: SUFFICIENTE.		
Descrizione:	<p>Il bene n. 1, appartamento a civile abitazione P.T. (che d'ora in poi citerò come "appartamento P.T."), è ubicato in Calcinaia (PI), via dei Martiri civico 17/A, ed esso è raggiungibile tramite via dei Martiri, e attraverso una strada privata cui gli esecutati hanno il diritto di passo, e direttamente da un resede esclusivo del bene n. 3 (magazzino P.T.), dal quale si accede al bene n. 1 (appartamento P.T.), e al bene n. 2 (garage o rimessa P.T.); l'appartamento P.T., è libero su tre lati, e fa parte di più ampio fabbricato residenziale di quattro u.i. con accessori (compreso quello in descrizione), libero su quattro lati, e di due livelli fuori terra P.T. e P.1°, esso è di remota costruzione, ex fabbricato rurale -trasformato nel tempo ante il 1° Settembre 1967 (anni '40 inizio anni '50). L'appartamento P.T., h. interna 2,80 mt., è così costituito: -piccolo portico di ingresso con un gradino esterno dal resede esclusivo; -soggiorno; -cucina-pranzo, con accesso con un gradino esterno al resede esclusivo; -ripostiglio; -disimpegno giorno-notte; -camera; -bagno; -camera; -bagno; -camera con accesso al resede esclusivo; CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELL'AREA: Secondo il regolamento urbanistico del Comune di Calcinaia, l'immobile cui fa parte l'appartamento P.T. oggetto di perizia, ricade in zona agricola E, semiestensiva, con presenza di piccoli nuclei edilizi o case sparse, esistenti e/o ristrutturate. PRESENZA DI PARCHEGGI E DI SERVIZI IN GENERE: il fabbricato residenziale, cui fa parte l'appartamento P.T. di cui sopra -come altri fabbricati simili nel suo intorno-, non godono la presenza nelle vicinanze, di parcheggi, o di servizi pubblici, di vicinato, terziari, commerciali, ecc., essendo, come sopra detto in zona agricola.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'appartamento P.T. oggetto di perizia, risulta occupato dall' esecutato, ██████████		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Calcinaia (PI) - VIA DEI MARTIRI SNC, edificio FABBRICATO UNICO LIBERO SU TRE LATI ATTIGUO AD ALT, scala NO, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage	Superficie	0,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo generale del bene n. 2, garage P.T., si può definire: MEDIOCRE.		
Descrizione:	<p>Il bene n. 2, rimessa o garage P.T., è un ex annesso agricolo, ed è ubicato in Calcinaia (PI), via dei Martiri snc, attiguo (vicino) al bene n. 1 -appartamento P.T.-, ed esso è raggiungibile tramite via dei Martiri, e attraverso una strada privata cui gli esecutati hanno il diritto di passo, e direttamente da un resede esclusivo del bene n. 3 (magazzino P.T.), dal quale si accede al bene n. 1 (appartamento P.T.), e al bene n. 2 (garage o rimessa P.T.); il garage P.T., è libero su quattro lati, esso è di remota costruzione, ante il 1° Settembre 1967 (anni '40). il garage P.T., h. interna 3,30 mt., è così costituito: -locale ad uso rimessa o</p>		



	garage, di forma pressochè quadrata, con vano di accesso, con infisso, quale portone in metallo a due ante. CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELL'AREA: Secondo il regolamento urbanistico del Comune di Calcinaia, il garage P.T., oggetto di perizia, ricade in zona agricola E, semiestensiva, con presenza di piccoli nuclei edilizi o case sparse, esistenti e/o ristrutturate. PRESENZA DI PARCHEGGI E DI SERVIZI IN GENERE: il garage P.T. di cui sopra, non gode la presenza nelle vicinanze, di parcheggi, o di servizi pubblici, di vicinato, terziari, commerciali, ecc., essendo, come sopra detto in zona agricola.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	il garage P.T. oggetto di perizia, risulta in uso ed occupato dall' esecutato ██████████

LOTTO 3

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Calcinaia (PI) - VIA DEI MARTIRI SNC, edificio FABBRICATOFABBRICATO AUTONOMOLIBERO SU TRE LATI A, scala NO, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino	Superficie	0,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo generale del bene n. 3, magazzino (locale tecnico) P.T., si può definire: BUONO.		
Descrizione:	<p>Il bene n. 3, magazzino (locale tecnico) P.T., è ubicato in Calcinaia (PI), via dei Martiri snc, contiguo (a ridosso) al bene n. 1 -appartamento P.T.-, ed esso è raggiungibile tramite via dei Martiri, e attraverso una strada privata cui gli esecutati hanno il diritto di passo, e direttamente da un resede esclusivo del bene n. 3 (magazzino P.T.) il quale bene n. 3, si raggiunge attraverso piccolo marciapiede lungo la facciata lato sx del bene n. 1, e dal quale resede esclusivo sopra detto, si accede, come già detto, al bene n. 1 (appartamento P.T.), e al bene n. 2 (garage o rimessa P.T.); il magazzino (locale tecnico) P.T., è libero su tre lati, esso è di recente costruzione. il magazzino P.T., h. interna media di 2,50 mt., è così costituito: -locale ad uso tecnico, di forma pressochè rettangolare, con vano di accesso con porta ad una anta in alluminio.</p> <p>CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELL'AREA: Secondo il regolamento urbanistico del Comune di Calcinaia, il magazzino (locale tecnico) P.T., oggetto di perizia, ricade in zona agricola E, semiestensiva, con presenza di piccoli nuclei edilizi o case sparse, esistenti e/o ristrutturate. PRESENZA DI PARCHEGGI E DI SERVIZI IN GENERE: il magazzino (locale tecnico) P.T. di cui sopra, non gode la presenza nelle vicinanze, di parcheggi, o di servizi pubblici, di vicinato, terziari, commerciali, ecc., essendo, come sopra detto in zona agricola.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	il garage P.T. oggetto di perizia, risulta in uso ed occupato dall' esecutato, ██████████		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DEI MARTIRI N. 17/A, EDIFICIO APPARTAMENTO P.T. DI FABBRICATO SU DUE PIANI P.T. , SCALA NO, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ATTO NOTARILE NOTAIO A.GAUDIANO IN PONSACCO (PI) DEL 20.10.2008
Iscritto a PISA il 23/10/2008
Reg. gen. 22646 - Reg. part. 4596
Quota: 1000/1000
Importo: € 440.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 220.000,00
Rogante: NOTAIO A. GAUDIANO IN PONSACCO (PI)
Data: 20/10/2008
N° repertorio: 33625
N° raccolta: 11025
Note: N.B. A MARGINE RISULTA: ANNOTAZIONE N. 13690/1911 ISCRITTO ALLA CONSERVATORIA DI PISA IL 25/09/2015 SURROGA IN FAVORE DI CREDITO VALDINIEVOLE-BCC DI MONTECATINI TERME E BIENTINA SOCIETA'COOPERATIVA- DERIVANTE DA ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE DEL 18/09/2015 NOTAIO LENZI RAFFAELE SEDE MONTECATINI TERME (PT) NUMERO DI REPERTORIO 68961/39397 LA IPOTECA VOLONTARIA GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMONILI: COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 6 CAT. A/2 COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 8 CAT. C/6 COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 10 (OGGI SUB. 16) CAT. C/2

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI UFF. GIUD. DEL TRIBUNALE DI PISA**
Trascritto a PISA il 07/08/2023
Reg. gen. 16048 - Reg. part. 11851
Quota: 1000/1000
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMONILI: COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 6 CAT. A/2 COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 8 CAT. C/6 COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 10 (OGGI SUB. 16) CAT. C/2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DEI MARTIRI SNC, EDIFICIO FABBRICATO UNICO LIBERO SU TRE LATI ATTIGUO AD ALT, SCALA NO, PIANO T

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ATTO NOTARILE NOTAIO A.GAUDIANO IN PONSACCO (PI) DEL 20.10.2008
Iscritto a PISA il 23/10/2008
Reg. gen. 22646 - Reg. part. 4596
Quota: 1000/1000
Importo: € 440.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 220.000,00
Rogante: NOTAIO A. GAUDIANO IN PONSACCO (PI)
Data: 20/10/2008
N° repertorio: 33625
N° raccolta: 11025
Note: N.B. A MARGINE RISULTA: ANNOTAZIONE N. 13690/1911 ISCRITTO ALLA CONSERVATORIA DI PISA IL 25/09/2015 SURROGA IN FAVORE DI CREDITO VALDINIEVOLE-BCC DI MONTECATINI TERME E BIENTINA SOCIETA'COOPERATIVA- DERIVANTE DA ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE DEL 18/09/2015 NOTAIO LENZI RAFFAELE SEDE MONTECATINI TERME (PT) NUMERO DI REPERTORIO 68961/39397 LA IPOTECA VOLONTARIA GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMONILI: COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 6 CAT. A/2 COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 8 CAT. C/6 COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 10 (OGGI SUB. 16) CAT. C/2

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI UFF. GIUD. DEL TRIBUNALE DI PISA**
Trascritto a PISA il 07/08/2023
Reg. gen. 16048 - Reg. part. 11851
Quota: 1000/1000
A favore di BCC NPLS 2021 S.R.L.
Contro GIOVANNINI DANIELE, TONAZZINI BARBARA
Formalità a carico della procedura
Note: IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMONILI: COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 6 CAT. A/2 COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 8 CAT. C/6 COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 10 (OGGI SUB. 16) CAT. C/2

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DEI MARTIRI SNC, EDIFICIO FABBRICATO FABBRICATO AUTONOMOLIBERO SU TRE LATI A, SCALA NO, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ATTO NOTARILE NOTAIO A.GAUDIANO IN PONSACCO (PI) DEL 20.10.2008
Iscritto a PISA il 23/10/2008
Reg. gen. 22646 - Reg. part. 4596
Quota: 1000/1000
Importo: € 440.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura



Capitale: € 220.000,00

Rogante: NOTAIO A. GAUDIANO IN PONSACCO (PI)

Data: 20/10/2008

N° repertorio: 33625

N° raccolta: 11025

Note: N.B. A MARGINE RISULTA: ANNOTAZIONE N. 13690/1911 ISCRITTO ALLA CONSERVATORIA DI PISA IL 25/09/2015 SURROGA IN FAVORE DI CREDITO VALDINIEVOLE-BCC DI MONTECATINI TERME E BIENTINA SOCIETA' COOPERATIVA- DERIVANTE DA ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE DEL 18/09/2015 NOTAIO LENZI RAFFAELE SEDE MONTECATINI TERME (PT) NUMERO DI REPERTORIO 68961/39397 LA IPOTECA VOLONTARIA GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMONILI: COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 6 CAT. A/2 COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 8 CAT. C/6 COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 10 (OGGI SUB. 16) CAT. C/2

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI UFF. GIUD. DEL TRIBUNALE DI PISA**

Trascritto a PISA il 07/08/2023

Reg. gen. 16048 - Reg. part. 11851

Quota: 1000/1000

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMONILI: COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 6 CAT. A/2 COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 8 CAT. C/6 COMUNE DI CALCINAIA C.F. FG. 3 PART. 47 SUB. 10 (OGGI SUB. 16) CAT. C/2

