

TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Carugini Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 12/2018 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Partita IVA:

contro

Codice fiscale:

Nato a

Codice fiscale:

Nata a

SOMMARIO

Incarico	11
Premessa	11
Lotto 1	12
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità.....	13
Confini	13
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	15
Patti	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 2	21
Descrizione.....	22
Completezza documentazione ex art. 567	22
Titolarità.....	22
Confini	23
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali	23
Dati Catastali	24
Precisazioni.....	24
Patti	24
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti	25
Stato di occupazione	25

Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli	26
Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Lotto 3	30
Descrizione.....	31
Completezza documentazione ex art. 567	31
Titolarità.....	31
Confini	31
Consistenza	32
Cronistoria Dati Catastali	32
Dati Catastali.....	32
Precisazioni.....	33
Patti	33
Stato conservativo.....	33
Parti Comuni.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti	33
Stato di occupazione.....	33
Provenienze Ventennali.....	33
Formalità pregiudizievoli	34
Normativa urbanistica	35
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Lotto 4	37
Descrizione.....	38
Completezza documentazione ex art. 567	38
Titolarità.....	38
Confini	38
Consistenza	39
Cronistoria Dati Catastali	39
Dati Catastali.....	40
Precisazioni.....	40
Patti	40
Stato conservativo.....	40
Parti Comuni.....	40
Servitù, censo, livello, usi civici.....	40

Caratteristiche costruttive prevalenti	40
Stato di occupazione	41
Provenienze Ventennali.....	41
Formalità pregiudizievoli	41
Normativa urbanistica	42
Regolarità edilizia.....	43
Vincoli od oneri condominiali	43
Lotto 5	44
Descrizione.....	45
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	45
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	45
Completezza documentazione ex art. 567.....	45
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	45
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	45
Titolarità.....	45
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	45
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	46
Confini	46
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	46
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	47
Consistenza	47
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	47
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	47
Cronistoria Dati Catastali	47
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	48
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	48
Dati Catastali.....	48
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	48
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	49
Precisazioni.....	49
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	49
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	49
Patti.....	50
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	50
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	50
Stato conservativo.....	50
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	50
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	50

Parti Comuni.....	50
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	50
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	50
Servitù, censo, livello, usi civici.....	50
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	51
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	51
Caratteristiche costruttive prevalenti	51
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	51
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	51
Stato di occupazione	51
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	51
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	51
Provenienze Ventennali.....	51
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	52
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	52
Formalità pregiudizievoli	52
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	52
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	54
Normativa urbanistica	55
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	55
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	55
Regolarità edilizia.....	55
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	55
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	55
Vincoli od oneri condominiali.....	56
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	56
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	56
Lotto 6	57
Descrizione.....	58
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	58
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	58
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	58
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	58
Completezza documentazione ex art. 567	58
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	58
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	58
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	59
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	59

Titolarità.....	59
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	59
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	59
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	60
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	60
Confini	61
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	61
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	61
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	61
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	62
Consistenza	62
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	62
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	62
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	62
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	63
Cronistoria Dati Catastali	63
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	63
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	64
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	64
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	65
Dati Catastali.....	65
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	65
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	65
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	66
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	66
Precisazioni.....	67
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	67
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	67
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	67
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	67
Patti	67
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	67
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	68
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	68
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	68
Stato conservativo.....	68
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	68
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	68

Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	68
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T.....	68
Parti Comuni.....	68
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	68
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	69
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	69
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T.....	69
Servitù, censo, livello, usi civici.....	69
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	69
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	69
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	69
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T.....	69
Caratteristiche costruttive prevalenti	69
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	69
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	70
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	70
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T.....	70
Stato di occupazione	70
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	70
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	70
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	70
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T.....	71
Provenienze Ventennali.....	71
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	71
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	72
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	73
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T.....	74
Formalità pregiudizievoli	75
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	75
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	76
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	76
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T.....	77
Normativa urbanistica	78
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	78
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	79
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	79
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T.....	79
Regolarità edilizia.....	79

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	79
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	79
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	80
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	80
Vincoli od oneri condominiali	80
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	80
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	80
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	80
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	81
Lotto 7	82
Descrizione	83
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	83
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	83
Completezza documentazione ex art. 567	83
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	83
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	83
Titolarità	83
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	83
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	84
Confini	84
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	84
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	84
Consistenza	84
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	84
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	84
Cronistoria Dati Catastali	85
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	85
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	85
Dati Catastali	85
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	85
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	86
Precisazioni	86
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	86
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	86
Patti	86
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	86
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	86
Stato conservativo	87

Bene N° 11 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	87
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	87
Parti Comuni.....	87
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	87
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	87
Servitù, censo, livello, usi civici.....	87
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	87
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	87
Caratteristiche costruttive prevalenti	87
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	87
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	87
Stato di occupazione	88
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	88
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	88
Provenienze Ventennali.....	88
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	88
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	88
Formalità pregiudizievoli.....	89
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	89
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	90
Normativa urbanistica	91
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	91
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	91
Regolarità edilizia.....	91
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	91
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	92
Vincoli od oneri condominiali.....	92
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	92
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T	92
Stima / Formazione lotti.....	93
Lotto 1	93
Lotto 2	94
Lotto 3	94
Lotto 4	95
Lotto 5	96
Lotto 6	97
Lotto 7	98
Riepilogo bando d'asta	102

Lotto 1.....	102
Lotto 2.....	102
Lotto 3.....	102
Lotto 4.....	103
Lotto 5.....	103
Lotto 6.....	104
Lotto 7.....	104

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 12/2018 del R.G.E. 106

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 58.007,40 106

Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 297.304,40 106

Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 41.400,00 107

Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 36.900,00 107

Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 9.751,70 107

Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 69.073,00 108

Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 10.330,00 109

INCARICO

All'udienza del 12/06/2018, il sottoscritto Per. Carugini Pierluigi, con studio in Via Pandolfo Fancelli, 2 - 56122 - Pisa (PI), email pcarugini@gmail.com, PEC pierluigi.carugini@pec.eppi.it, Tel. 348 2503435 - 050 562042, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/06/2018 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 Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T-1
- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Comune di Bientina, piano T



ASTE GIUDIZIARIE LOTTO 1



Firmato Da: CARUGINI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 363e82e07cc4a7916054065377fc7778

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T-1

DESCRIZIONE

Quota di comproprietà in ragione di 1/2, appartenente al sig. [REDACTED] particella 147. Fabbricato ad uso abitazione terra tetto, posto in Via Cappelletto, 25 con ingresso esclusivo composto di due piani da terra, con area esclusiva di mq 210 ente urbano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nato a [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nato/a a [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

confina a nord con terreno di cui al foglio 16, particella 148 di proprietà coniugi [REDACTED] e [REDACTED] a sud con resede ente urbano di cui al foglio 16, particella 147, la quale confina con la particella 149 ente urbano; ad est confina parte con la particella 148 di cui sopra e parte con la particella 149 ente urbano; ad ovest confina con resede ente urbano di cui al foglio 16, particella 147, la quale confina con la particella 504 di proprietà dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,00 mq	108,00 mq	1,00	108,00 mq	2,70 m	T-1
Terreno Ente Urbano	210,00 mq	210,00 mq	0,02	4,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				112,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/1982 al 25/03/1983	[REDACTED] proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 147 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 109 Rendita € 390,44 Piano T1 Graffato particella 255
Dal 25/03/1983 al 07/05/1991	[REDACTED] piena proprietà per 1/2 e nuda proprietà per l'altro 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 147 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 109 Rendita € 390,44 Piano T1
Dal 07/05/1991 al 27/04/1998	[REDACTED] proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 147 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 109 Rendita € 390,44 Piano T1 Graffato 255
Dal 27/04/1998 al 09/01/2001	[REDACTED] Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 147 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 109 Rendita € 390,44

Dal 09/01/2001 al 24/05/2010	██████████ Proprietà per 1/3; ██████████ Proprietà per 1/3; ██████████ Proprietà per 1/3	Piano T1 Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 147 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 109 Rendita € 390,44 Piano T1
Dal 24/05/2010 al 01/10/2018	██████████ Proprietà 1/2 ██████████ Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 147 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 109 Rendita € 390,44 Piano T1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	147			A4	3	6	109	390,44	T-1	foglio 16 particella 147

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	147				ente urbano		00 02 10			

Corrispondenza catastale

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

PRECISAZIONI

sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. E' stato proceduto all'integrazione catastale con l'acquisizione delle visure, dell'estratto di mappa e della planimetria catastale. Sono stati richiesti al comune di Santa Maria A

Monte (PI) i vari titoli abilitativi

PATTI

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

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, del 18/07/2017, l'immobile in oggetto, risultava in sufficienti condizioni d'uso e di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto non ha parti in comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Nell'immobile in oggetto non si rilevano l'esistenza di servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione unifamiliare, in oggetto, è di tipo isolata, con due piani fuori terra. Si compone al piano terra da ingresso, cucina bagno ripostiglio e soggiorno; al piano primo con accesso da scala in muratura posizionata nel locale cucina; trovano ubicazione un disimpegno notte, due camere da letto e un bagno. La struttura portante è in muratura mista su fondazione in calcestruzzo, i solai in latero cemento, i divisori interni sono in laterizio pieno. La struttura della copertura a due falde è in struttura lignea con manto in laterizio. I prospetti e le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni sono mordenzati in struttura tamburata, le finestre sono in legno mordenzato dotati di vetro camera e le persiane sono in legno verniciato colore verde. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica. I due bagni sono dotati di tutti i sanitari, quello del piano terra è dotato della doccia, invece quello del primo piano è dotato di vasca. L'abitazione risulta dotata di impianto elettrico, del tipo sotto traccia, completamente con fili sfilabili; gli impianti termo-idraulici ed idraulici sono realizzati sotto traccia; i radiatori sono in ghisa tipo "tema" verniciati colore bianco e sono alimentati con caldaia murale a gas metano, con produzione anche di acqua calda sanitaria. La costruzione è libera sui quattro lati ed ha inoltre un terreno ente urbano ad uso esclusivo. La porta di ingresso e quella di cucina sono dotati di pensilina in muratura con manto in laterizio.

Lo stato di conservazione è sufficiente, la muratura esterna presenta alcuni tratti nella, parte bassa, di intonaco ammalorato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data del 18 luglio, data delle operazioni peritali, risultava occupato dall'esecutato signor [REDACTED] (proprietario) per 1/2) che vi abita stabilmente con la propria famiglia e il

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1982 al 25/03/1983	[REDACTED] proprietario per 1/2	Usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pisa	22/06/1982	354/82	5209
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	29/06/1982	5209	
		Registrazione			
Dal 25/03/1983 al 07/05/1991	[REDACTED] proprietaria per 1/2 proprietà e 1/2 nuda proprietà.	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piacentino Forziati	25/03/1983	113	52
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 07/05/1991 al 09/01/2001	[REDACTED] proprietario per 1/2 per usucapione, 1/2 acquisto nuda proprietà, riunione di usufrutto alla nuda proprietà. Morte in data 09/01/2001	Pisa	29/03/1983	3254	2377
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	12/04/1983	990	
		decesso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/05/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 09/01/2001 al 24/05/2010	[REDACTED] proprietario per 1/3; [REDACTED] proprietario per 1/3; [REDACTED] proprietario per 1/3.	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate	09/01/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	09/01/2002	258	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera (PI)	09/07/2001	26	958
Dal 24/05/2010	[REDACTED] proprietario per 1/2; [REDACTED] proprietario per 1/2	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate	24/05/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	27/03/2012	3505	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	24/05/2011	617	9990

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 08/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Pisa il 19/04/2016
 Reg. gen. 26682 - Reg. part. 1091
 Quota: 1/2
 Importo: € 250.000,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 250.000,00
 Rogante: Di Lella Vittorio
 Data: 03/02/2008

Trascrizioni• **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 17/01/2018

Reg. gen. 1048 - Reg. part. 749

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 08/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

L'ipoteca giudiziale di € 250.000,00 e il pignoramento immobiliare, a favore della [REDACTED] [REDACTED] grava anche su tutti gli altri immobili.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui è stato costruito il fabbricato, è inserito nello strumento urbanistico in zona parte in UTOE 2a Falorni - Ambiti di rigenerazione urbana (comparto 6) - Ricadente all'interno del SIR 63 Cerbaie; parte in UTOE 2a Falorni - Tessuto urbano di formazione recente.

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 non risulta agibile.

Pratica n° 24/91, Concessione edilizia n° 58/91 e variante n° 1/93 rilasciata il 14/10/1993 per intervento di consolidamento strutturale, miglioramento igienico sanitario ed adeguamento alla legge 13/89.

Pratica 2012/38/CIAL, protocollo 0004275/2012/A del 27/04/2012, per realizzazione di opere interne ed esterne di manutenzione straordinaria.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

OMISSA

OMISSIS

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T-1
Quota di comproprietà in ragione di 1/2, appartenente al sig. Fruzzetti Roberto, particella 147.
Fabbricato ad uso abitazione terra tetto, posto in Via Cappelletto, 25 con ingresso esclusivo composto di due piani da terra, con area esclusiva di mq 210 ente urbano
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 147, Categoria A4, Graffato foglio 16 particella 147 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 147, Qualità ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 61.710,00
Il valore commerciale dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, al momento in ripresa, con procedimento comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della zona (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle reperite presso le Agenzie Immobiliari della zona, opportunamente valutate e ricalibrate e tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione, della superficie, dello stato di conservazione e lo stesso può farsi ascendere a €/mq 1.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T-1	112,20 mq	1.100,00 €/mq	€ 123.420,00	50,00	€ 61.710,00
Valore di stima:					€ 61.710,00

Valore di stima: € 61.710,00

Deprezzamento del 6,00 %

Valore finale di stima: € 58.007,40**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Fabbricato artigianale ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T

Capannone ad uso opificio, particella 504, categoria D/1. Fabbricato composto da vari locali destinati ad allevamento, sosta, macellazione, lavorazione e vendita di anatre, con due batterie di servizi igienici di cui una destinata al personale che lavora nella zona sporca ed una al personale che lavora nella zona pulita, oltre a un locale per veterinario con WW.C. e anti W.C., un deposito per imballi e un ufficio, con annessi un adiacente locale tecnico per caldaia, una cella frigorifero per scarti di macellazione e piazzale per l'accesso degli automezzi, ente urbano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 504, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 504, Qualità ente urbano.

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

Valore di stima del bene: € 312.952,00

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, al momento in ripresa, con procedimento comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della zona (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle reperite presso le Agenzie Immobiliari della zona, opportunamente valutate e ricalibrate e tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione, della superficie, dello stato di conservazione e lo stesso può farsi ascendere a €/mq 800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato artigianale Santa Maria a Monte (PI) - Via Cappelletto, 25, piano T	391,19 mq	800,00 €/mq	€ 312.952,00	100,00	€ 312.952,00
Valore di stima:					€ 312.952,00

Valore di stima: € 312.952,00

Deprezzamento del 5,00 %

Valore finale di stima: € 297.304,40**LOTTO 3***O.M.I.S.S.I.S*



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

Pisa, li 02/11/2018



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Carugini Pierluigi

