

TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Barandoni Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|-----------------------------|--|
| Incarico..... | 1 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Lotto n. 1 | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Lotto n. 2 | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Lotto n. 3 | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Elenco allegati..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Riepilogo bando d'asta..... | Errore. Il segnalibro non è definito. |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 21/07/2022, il sottoscritto Ing. Barandoni Claudio, con studio in Via Rismondo, 39 - 56123 - Pisa (PI), email claudio.barandoni@ordineingegneripisa.it, PEC claudio.barandoni@ingpec.eu, Tel. 050 577665 - 340 2848786, Fax 050 577665, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Francesco Ferrer n. 6
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Francesco Ferrer n. 6
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Francesco Ferrer n. 6
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giovanni Cimabue n. 39
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giovanni Cimabue n. 39
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località Val di Luce

DESCRIZIONE

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

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano terreno, primo fuori terra, di fabbricato bifamiliare di due piani fuori terra, di proprietà per 1/2 di **** Omissis ****, nuda proprietà per 1/2 di **** Omissis **** ed usufrutto per 1/2 di **** Omissis ****, posto in Comune di Santa Croce sull'Arno (PI) Via Francesco Ferrer n. 6, da cui ha accesso indipendente tramite resede comune, e composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, ripostiglio e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 115 circa, (foto nn°1÷11 e 22÷27).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo, secondo fuori terra, di fabbricato bifamiliare di due piani fuori terra, di proprietà per 1/2 di **** Omissis ****, nuda proprietà per 1/2 di **** Omissis **** ed usufrutto per 1/2 di **** Omissis ****, posto in Comune di Santa Croce sull'Arno (PI) Via Francesco Ferrer n. 6, da cui ha accesso indipendente tramite resede comune e scala esterna, e composto da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, disimpegno, disimpegno, tre camere e due bagni-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 167 circa, oltre a due terrazzi il primo a forma di L posto sul lato Sud ed Est con accesso dalla cucina e dal soggiorno ed il secondo posto sul lato Nord con accesso dalla camera posta a Nord-Ovest, della superficie complessiva di mq 33 circa (foto nn°1÷4 e 12÷27).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

Trattasi di garage posto al piano terreno, primo fuori terra, di fabbricato bifamiliare di due piani fuori terra, di proprietà per 1/2 di **** Omissis ****, nuda proprietà per 1/2 di **** Omissis **** ed usufrutto per 1/2 di **** Omissis ****, posto in Comune di Santa Croce sull'Arno (PI) Via Francesco Ferrer n. 6, da cui ha accesso indipendente tramite resede comune, della superficie lorda di mq 30 circa (foto nn°1, 2 e 28).

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto ai piani terra e primo, primo e secondo fuori terra, di fabbricato bifamiliare di due piani fuori terra, di proprietà di **** Omissis ****, posto in Comune di Santa Croce sull'Arno (PI) Via G. Cimabue n. 39, da cui ha accesso indipendente tramite resede comune, e composto al piano terreno da ingresso/vano scala ed al piano primo da vano scala, soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere e due bagni-w.c. di cui uno con antibagno, della superficie lorda complessiva di mq 159 circa, e due terrazzi terrazzi, il primo posto sul lato Sud con accesso dalla cucina ed il secondo posto sul lato Est con accesso dal bagno senza antibagno, della superficie complessiva di mq 15 circa (foto nn°29÷39).

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

Trattasi di garage posto al piano terreno, primo fuori terra, di fabbricato monopiano di maggiori dimensioni, di proprietà di **** Omissis ****, posto in Comune di Santa Croce sull'Arno (PI) Via G. Cimabue n. 39, da cui ha accesso tramite resede comune, ubicato nell'angolo Nord-Ovest del resede e più precisamente quello posto al centro del fabbricato, della superficie lorda di mq 13 circa (foto nn°40 e 41).

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ VAL DI LUCE

Trattasi di porzione immobiliare facente parte del complesso residenziale denominato "La Grande Maison" e precisamente l'appartamento per civile abitazione posto al piano terzo e mansarda, quarto e quinto fuori terra, di proprietà di **** Omissis ****, posto in Comune di Abetone Cutigliano (PT) località Val di Luce, con accesso dalla scala condominiale "B" (interno n°70), e composto al piano terzo da ingresso in soggiorno con angolo cottura ed al piano mansarda, a cui si accede tramite scala interna, da disimpegno, due camere con bagno-w.c. e due ripostigli, della superficie lorda complessiva di mq 92 circa (foto nn°42÷48).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Francesco Ferrer n. 6
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Francesco Ferrer n. 6
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Francesco Ferrer n. 6



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

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

TITOLARITÀ

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



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

CONFINI

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



L'immobile in oggetto confina a Nord ed Est con resede comune ed a Sud ed Ovest con resede comune e bene n°3, salvo se altri.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6



L'immobile in oggetto confina a Nord, Est, Sud ed Ovest con affaccio su resede comune, salvo se altri.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

L'immobile in oggetto confina a Nord ed Est con bene n°1 ed a Sud ed Ovest con resede comune, salvo se altri.

CONSISTENZA

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

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 96,00 mq | 115,00 mq | 1 | 115,00 mq | 3,00 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 115,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 115,00 mq | | |

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 144,00 mq | 167,00 mq | 1 | 167,00 mq | 3,00 m | Primo |
| Terrazzi | 33,00 mq | 33,00 mq | 0,30 | 9,90 mq | 0,00 m | Primo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 176,90 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 176,90 mq | | |

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Garage | 25,00 mq | 30,00 mq | 1 | 30,00 mq | 3,10 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 30,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |

| | | |
|---------------------------------------|----------|--|
| Superficie convenzionale complessiva: | 30,00 mq | |
|---------------------------------------|----------|--|

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 01/05/1994 al 20/01/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. ,, Fig. 19, Part. 316, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 413,17 Piano T |
| Dal 20/01/2004 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 19, Part. 361, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 413,17 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 16/09/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 19, Part. 361, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 110 mq - Totale escluse aree scoperte: 110 mq Rendita € 413,17 Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 01/05/1994 al 20/01/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. ,, Fig. 19, Part. 316, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 832,53 Piano T-1 |
| Dal 20/01/2004 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 19, Part. 361, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 832,53 Piano T-1 |
| Dal 09/11/2015 al 16/09/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 19, Part. 361, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale Totale 181 mq - Totale escluse aree scoperte 172 mq |

| | | |
|--|--|-------------------------------|
| | | Rendita € 832,53 Piano T-1 |
|--|--|-------------------------------|

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 01/05/1994 al 20/01/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 316, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 26 mq Rendita € 150,39 Piano T |
| Dal 20/01/2004 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 361, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 26 mq Rendita € 150,39 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 16/09/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 361, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 26 mq Superficie catastale Totale: 30 mq Rendita € 150,39 Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



DATI CATASTALI

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

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|---|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 19 | 361 | 2 | | A2 | 2 | 5 vani | Totale: 110 mq - Totale escluse aree scoperte: 110 mq | 413,17 € | T | |



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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|---|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 19 | 361 | 3 | | A2 | 3 | 8 vani | Totale 181 mq - Totale escluse aree scoperte 172 mq | 832,53 € | T-1 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Attualmente non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ma al momento della rimessa in pristino dello stato autorizzato, previa demolizione del ripostiglio realizzato nell'angolo Nord-Est del fabbricato, sussisterà corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 19 | 361 | 1 | | C6 | 2 | 26 mq | Totale: 30 mq | 150,39 € | T | |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

E' stata integrata la documentazione catastale con l'acquisizione delle visure storiche per immobile, delle planimetrie catastali e dell'atto di provenienza che vengono tutti allegati alla presente.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

Vedi "Precisazioni" bene n°1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

Vedi "Precisazioni" bene n°1.

PATTI

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

Dalla documentazione in atti non si sono evidenziate questioni rilevanti ai fine del trasferimento del bene in oggetto.

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

Vedi "Patti" bene n°1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

Vedi "Patti" bene n°1.

STATO CONSERVATIVO

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

Il bene in oggetto al 23/08/2022, data del ns. sopralluogo, risultava in normali condizioni d'uso e manutenzione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

Vedi "Stato conservativo" bene n°1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

Vedi "Stato conservativo" bene n°1.

PARTI COMUNI

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

Il bene in oggetto risulta avere parti in comune con altre unità immobiliari come il resede, comune agli immobili che costituiscono il fabbricato bifamiliare (Sub. 1, 2 e 3 della Part. 361), il locale centrale termica e la scala interna comuni agli appartamenti (Sub. 2 e 3 della Part. 361), nonché quelle derivanti dallo stato dei luoghi e del far parte di un fabbricato bifamiliare.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

Il bene in oggetto risulta avere parti in comune con altre unità immobiliari come il resede, comune con gli immobili che costituiscono il fabbricato bifamiliare (beni n°1, 2 e 3), il locale centrale termica e la scala interna, che collega gli appartamenti del piano terra e del piano primo, comuni con il bene n°1, nonché quelle derivanti dal far parte di un fabbricato bifamiliare.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

Il bene in oggetto risulta avere parti in comune con altre unità immobiliari come il resede, comune con gli immobili che costituiscono il fabbricato bifamiliare (beni n°1, 2 e 3), nonché quelle derivanti dal far parte di un fabbricato bifamiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Dalla documentazione in atti non si rilevano servitù, censi, livelli e usi civici sugli immobili in oggetto a meno di quelle nascenti sia dallo stato dei luoghi che dal far parte di un fabbricato bifamiliare di due piani fuori terra.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

Vedi "Servitù, censo, livello, usi civici" bene n°1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

Vedi "Servitù, censo, livello, usi civici" bene n°1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato con struttura portante in muratura, solai piani ed inclinati in latero/cemento e manto di copertura in laterizio.

L'immobile in oggetto risulta essere dotato di impianti elettrico, impianto gas metano, impianto idrico ed impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da caldaia a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria, ubicata nel locale centrale termica, comune con l'immobile di cui al bene n°2.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato con struttura portante in muratura, solai piani ed inclinati in latero/cemento e manto di copertura in laterizio.

L'immobile in oggetto risulta essere dotato di impianti elettrico, impianto gas metano, impianto idrico ed impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da caldaia a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria, ubicata nel locale centrale termica, comune con l'immobile di cui al bene n°1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato con struttura portante in muratura, solai piani ed inclinati in latero/cemento e manto di copertura in laterizio.

L'immobile in oggetto risulta essere dotato di impianti elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile in oggetto alla data del ns. sopralluogo risultava occupato dal **** Omissis **** che si è dichiarato terzo occupante in forza di contratto di locazione, che risulta essere stato disdetto dal custode I.V.G., nonché figlio della esecutata **** Omissis ****, deceduta il 17/01/2022, ed amministratore della esecutata società **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

Vedi "Stato di occupazione" bene n°1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

L'immobile in oggetto alla data del ns. sopralluogo risultava nella disponibilità del **** Omissis **** che si è dichiarato terzo occupante in forza di contratto di locazione, che risulta essere stato disdetto dal custode I.V.G., nonché figlio della esecutata **** Omissis ****, deceduta il 17/01/2022, ed amministratore della esecutata società **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

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

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 01/05/1994 al 20/01/2004 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 01/05/1994 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Pisa | 13/10/2003 | 20584 | 13526 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 01/05/1994 al 20/01/2004 | **** Omissis **** | Agenzia delle Entrate di San Miniato (PI) | 30/06/2003 | 1 | 347 |
| | | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 01/05/1994 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Pisa | 15/09/1995 | 11498 | 7517 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Agenzia delle Entrate di San Miniato (PI) | 02/11/1994 | 10 | 282 |

| | | | | | |
|----------------|-------------------|-------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 20/01/2004 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio RUTA Leonardo | 20/01/2004 | 103635 | 17801 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Pisa | 13/02/2004 | 2986 | 1881 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

N.B. Risulta trascritta il _____, ai nn. _____, accettazione tacita di eredità nascente da atto in Notar _____, in morte di _____, nato il _____, a _____ codice fiscale _____, deceduto il _____, e a favore di _____.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

Vedi "Elenco Atti - Provenienza ventennale" bene n°1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

Vedi "Elenco Atti - Provenienza ventennale" bene n°1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 04/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario (durata 7 anni)
Iscritto a Pisa il 04/02/2008
Reg. gen. 2617 - Reg. part. 410
Importo: € 1.130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: Notaio Ruta Leonardo di Fucecchio (FI)

Data: 10/01/2008

N° repertorio: 120835

N° raccolta: 25577

Note: Grava su Santa Croce sull'Arno (PI) Foglio 19 Particella 361 Sub. 2 Particella 361 Sub. 3 Particella 361 Sub. 1, Santa Croce sull'Arno (PI) Foglio 14 Particella 295 Sub. 2 Particella 295 Sub. 4.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pisa il 09/02/2012

Reg. gen. 2191 - Reg. part. 290

Importo: € 400.000,00

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

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

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Notaio RUTA Leonardo di Fucecchio (FI)

Data: 31/01/2012

N° repertorio: 129550

N° raccolta: 31411

Note: Grava su Santa Croce sull'Arno (PI) Foglio 19 Particella 361 Sub. 2 Particella 361 Sub. 3 Particella 361 Sub. 1, Santa Croce sull'Arno (PI) Foglio 14 Particella 295 Sub. 2 Particella 295 Sub. 4.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pisa il 03/12/2012

Reg. gen. 19091 - Reg. part. 2690

Importo: € 90.000,00

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

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

Capitale: € 45.000,00

Rogante: Notaio RUTA Leonardo di Fucecchio (FI)

Data: 15/11/2012

N° repertorio: 130760

N° raccolta: 32256

Note: Grava su Santa Croce sull'Arno (PI) Foglio 19 Particella 361 Sub. 2 Particella 361 Sub. 3 Particella 361 Sub. 1, Santa Croce sull'Arno (PI) Foglio 14 Particella 295 Sub. 2 Particella 295 Sub. 4.

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Pisa il 08/06/2018

Reg. gen. 10572 - Reg. part. 1869

Importo: € 95.408,56

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 47.704,28

Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione

Data: 08/06/2018

N° repertorio: 1136

N° raccolta: 8718

Note: Grava su Santa Croce sull'Arno (PI) Foglio 19 Particella 361 Sub. 2 Particella 361 Sub. 3 Particella 361 Sub. 1 per la quota di 1/2 di usufrutto.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 04/01/2022

Reg. gen. 117 - Reg. part. 88

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

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

Note: Grava su Santa Croce sull'Arno (PI) Foglio 19 Particella 361 Sub. 2 Particella 361 Sub. 3 Particella 361 Sub. 1, Santa Croce sull'Arno (PI) Foglio 14 Particella 295 Sub. 2 Particella 295 Sub. 4.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

Vedi "Elenco delle formalità - Formalità pregiudizievoli" bene n°1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

Vedi "Elenco delle formalità - Formalità pregiudizievoli" bene n°1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato a seguito di Nulla Osta del 5/09/1974, Prot. n°10801 Pratica n°140, per "Fabbricato per civile abitazione. Successivamente risultano essere state depositate in data 3/04/2001, Prot. n°008296, Denuncia di Inizio Attività edilizia (D.I.A.), Pratica n°0197/01, per "PICCOLA MODIFICA DEI TRAMEZZI NEL LOCALE PRANZO/CUCINA DELL'UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO PRIMO" ed in data 3/03/2017, Prot. n°4795, CILA per Interventi di Edilizia Libera, Pratica n°80/2017, per "INTERVENTI DI RIPRISTINO DI GRONDA E PARAPETTTI IN CEMENTO ARMATO A FABBRICATO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE".

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici di cui alla D.I.A. depositata il 3/04/2001, Prot. n°8296 Pratica n°197/01, a meno dell'apertura di una finestra (foto nn°4, 24 e 25) nella parete Nord del vano scale che collega gli appartamenti del piano terra e del primo piano che dovrà essere sanata, previo presentazione di SCIA in sanatoria e/o di Accertamento di conformità in sanatoria, con un costo stimato in circa € 3.500,00 incluso spese tecniche e presentazione della nuova planimetria catastale; inoltre al piano primo, chiudendo l'angolo Nord-Est del fabbricato, è stato realizzato un ripostiglio (foto nn°2, 22 e 23) che dovrà essere demolito unitamente alla chiusura al piano terreno del sotto scala (foto n°26) ed al box in legno posto nel giardino (foto n°27), realizzati tutti senza alcuna autorizzazione, con un costo stimato in circa € 8.000,00 incluso spese tecniche.

Per gli impianti presenti nell'immobile in oggetto, anche se richieste, non ci sono state fornite alc una certificazioni come non ci è stato fornito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ma quest'ultimo,

ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 modificato dal D.Lgs. 311/2006, potrà essere predisposto prima dell'Atto di trasferimento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

Vedi "Autorizzazioni edilizie/Regolarità edilizie" bene n°1.

Vedi "Note/Regolarità edilizie" bene n°1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

Vedi "Autorizzazioni edilizie/Regolarità edilizie" bene n°1.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici di cui alla D.I.A. depositata il 3/04/2001, Prot. n°8296 Pratica n°197/01.

Per gli impianti presenti nell'immobile in oggetto, anche se richieste, non ci sono state fornite alcune certificazioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA FRANCESCO FERRER N. 6

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giovanni Cimabue n. 39
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giovanni Cimabue n. 39

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

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

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

L'immobile in oggetto al piano terreno confina a Sud ed Ovest con resede comune ed a Nord ed Est con proprietà **** Omissis ****; ed al piano primo confina a Nord, Ovest, Sud ed Est con affaccio su resede comune, salvo se altri.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

L'immobile in oggetto confina a Sud con resede comune, ad Ovest ed Est con proprietà **** Omissis **** ed a Nord con proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------------|
| Abitazione | 132,00 mq | 156,00 mq | 1 | 156,00 mq | 3,10 m | Terra/Primo |
| Terrazzi | 15,00 mq | 15,00 mq | 0,25 | 3,75 mq | 0,00 m | Primo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 159,75 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 159,75 mq | | |

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Garage | 11,00 mq | 13,00 mq | 1 | 13,00 mq | 2,25 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 13,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 13,00 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 01/04/1994 al 07/02/2003 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 295, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 676,43 Piano T-1 |
| Dal 07/02/2003 al 30/06/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 295, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 676,43 Piano T-1 |
| Dal 09/11/2015 al 30/06/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 295, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 122 mq - Totale escluse aree scoperte: 120 mq Rendita € 674,43 Piano T-1 |
| Dal 30/06/2021 al 21/06/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 295, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 122 mq - Totale escluse aree scoperte: 120 mq Rendita € 676,43 Piano T-1 |
| Dal 21/06/2023 al 31/07/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 295, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale Totale: 156 mq - Totale escluse aree scoperte: 150 mq Rendita € 728,46 Piano 1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 01/04/1994 al 07/02/2003 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 295, Sub. 4 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Rendita € 60,12 Piano T |
| Dal 07/02/2003 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 295, Sub. 4 Categoria C6 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Cl.1, Cons. 12 mq Rendita € 60,12 Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 30/06/2021 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 295, Sub. 4 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Superficie catastale Totale: 13 mq Rendita € 60,12 Piano T |
| Dal 30/06/2021 al 16/09/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 295, Sub. 4 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Superficie catastale Totale: 13 mq Rendita € 60,12 Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|---|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 14 | 295 | 6 | | A2 | 3 | 7 vani | Totale: 156 mq - Totale escluse aree scoperte: 150 mq | 728,46 € | 1 | |

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

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

| | | | | | | | | | | | |
|--|----|-----|---|--|----|---|-------|------------------|---------|---|--|
| | 14 | 295 | 4 | | C6 | 1 | 12 mq | Totale: 13 mq | 60,12 € | T | |
|--|----|-----|---|--|----|---|-------|------------------|---------|---|--|

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Attualmente non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ma al momento della rimessa in pristino dello stato autorizzato del fabbricato sussisterà corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



PRECISAZIONI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

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 necessario procedere alla presentazione del modello DOCFA, dell'elaborato planimetrico e della planimetria catastale dell'appartamento, in quanto non ancora presentato a seguito dell'ampliamento del fabbricato, che si allegano alla presente unitamente alla visura storica per immobile e dell'atto di provenienza.



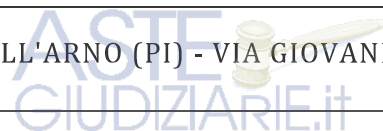
BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

E' stata integrata la documentazione catastale con l'acquisizione della visura storica per immobile, della planimetria catastale e dell'atto di provenienza che vengono tutti allegati alla presente.

PATTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39



Dalla documentazione in atti non si sono evidenziate questioni rilevanti ai fine del trasferimento del bene in oggetto.

Non risultano contratti di locazione in essere.



BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

Vedi "Patti" bene n°4.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

Il bene in oggetto al 26/09/2022, data del ns. sopralluogo, risultava in normali condizioni d'uso e manutenzione.



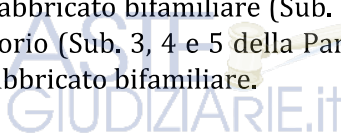
BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

Vedi "Stato conservativo" bene n°4.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

Il bene in oggetto risulta avere parti in comune con altre unità immobiliari come il resede, comune sia con gli immobili che costituiscono il fabbricato bifamiliare (Sub. 1, 6 e 7 della Part. 295) che con quelli che costituiscono il fabbricato accessorio (Sub. 3, 4 e 5 della Part. 259), nonché quelle derivanti dallo stato dei luoghi e del far parte di un fabbricato bifamiliare.



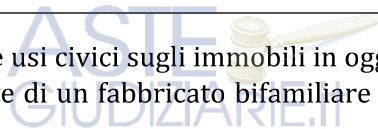
BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

Vedi "Parti comuni" bene n°4.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

Dalla documentazione in atti non si rilevano servitù, censi, livelli e usi civici sugli immobili in oggetto a meno di quelle nascenti sia dallo stato dei luoghi che dal far parte di un fabbricato bifamiliare di due piani fuori terra.



BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

Vedi "Servitù, censo, livello, usi civici" bene n°4.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato con struttura portante in muratura, solai piani ed inclinati in latero/cemento e manto di copertura in laterizio.

L'immobile in oggetto risulta essere dotato di impianti elettrico, impianto gas metano, impianto idrico ed impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da caldaia a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato con struttura portante in muratura, solai piani ed inclinati in latero/cemento e manto di copertura in laterizio.

L'immobile in oggetto risulta essere dotato di impianti elettrico, impianto gas metano, impianto idrico ed impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da caldaia a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

L'immobile in oggetto alla data del ns. sopralluogo risultava occupato dal **** Omissis ****, dichiaratosi amministratore della esecutata società **** Omissis ****, quale terzo occupante senza titolo, che vi risiede stabilmente con i familiari.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

L'immobile in oggetto alla data del ns. sopralluogo risultava nella disponibilità del **** Omissis ****, dichiaratosi amministratore della esecutata società **** Omissis ****, quale terzo occupante senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|----------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 01/04/1994 al 07/02/2003 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio DONNINI | 01/04/1994 | 60201 | 6733 |

| | | | | | |
|----------------|-------------------|-------------------------------|------------|---------------|-------------|
| | | Pier Antonio | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Pisa | 29/04/1994 | 5489 | 3847 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 07/02/2003 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio RUTA Leonardo | 07/02/2003 | 99035 | 16312 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Pisa | 22/02/2003 | 4758 | 3302 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

Vedi "Elenco Atti - Provenienza ventennale" bene n°4.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 04/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario (durata 7 anni)
 Iscritto a Pisa il 04/02/2008
 Reg. gen. 2617 - Reg. part. 410
 Importo: € 1.130.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 1.000.000,00
 Rogante: Notaio Ruta Leonardo di Fucecchio (FI)
 Data: 10/01/2008
 N° repertorio: 120835
 N° raccolta: 25577
 Note: Grava su Santa Croce sull'Arno (PI) Foglio 19 Particella 361 Sub. 2 Particella 361 Sub. 3 Particella 361 Sub. 1, Santa Croce sull'Arno (PI) Foglio 14 Particella 295 Sub. 2 Particella 295 Sub. 4.
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
 Iscritto a Pisa il 09/02/2012
 Reg. gen. 2191 - Reg. part. 290
 Importo: € 400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 200.000,00
 Rogante: Notaio RUTA Leonardo di Fucecchio (FI)
 Data: 31/01/2012
 N° repertorio: 129550
 N° raccolta: 31411
 Note: Grava su Santa Croce sull'Arno (PI) Foglio 19 Particella 361 Sub. 2 Particella 361 Sub. 3 Particella 361 Sub. 1, Santa Croce sull'Arno (PI) Foglio 14 Particella 295 Sub. 2 Particella 295 Sub. 4.
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
 Iscritto a Pisa il 03/12/2012
 Reg. gen. 19091 - Reg. part. 2690
 Importo: € 90.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 45.000,00
 Rogante: Notaio RUTA Leonardo di Fucecchio (FI)
 Data: 15/11/2012
 N° repertorio: 130760
 N° raccolta: 32256
 Note: Grava su Santa Croce sull'Arno (PI) Foglio 19 Particella 361 Sub. 2 Particella 361 Sub. 3 Particella 361 Sub. 1, Santa Croce sull'Arno (PI) Foglio 14 Particella 295 Sub. 2 Particella 295 Sub. 4.

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Pisa il 04/01/2022
 Reg. gen. 117 - Reg. part. 88
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Note: Grava su Santa Croce sull'Arno (PI) Foglio 19 Particella 361 Sub. 2 Particella 361 Sub. 3

Particella 361 Sub. 1, Santa Croce sull'Arno (PI) Foglio 14 Particella 295 Sub. 2 Particella 295 Sub. 4.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

Vedi "Elenco delle formalità - Formalità pregiudizievoli" bene n°4.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

Il fabbricato bifamiliare di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato anteriormente all'1/09/1967 con Nulla Osta dell'11/05/1963, Prot. n°4324 Pratica n°101, per costruire "fabbricato urbano e magazzini" e Nulla Osta del 17/02/1964, Prot. n°1149 Pratica n°101/1963, per "modifiche fabbricato civile abitazione varianti al progetto principale" ed Abitabilità del 21/03/1964, Prot. n°2712, e del 18/01/1965, Prot. n°330. Successivamente è stato rilasciato Nulla Osta del 14/03/1975, Prot. n°1875 Pratica n°13, per "ampliamento fabbricato urbano" Via Cimabue.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati al Nulla Osta del 14/03/1975 sia per una diversa distribuzione degli spazi interni che per alcune modifiche prospettiche nonché per aver eseguito sul lato Ovest un maggiore ampliamento di circa 20/30 cm rispetto a quanto autorizzato; per quanto sopra si dovrà procedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate con la presentazione di SCIA in sanatoria e/o di Accertamento di conformità in sanatoria, con un costo stimato di circa € 3.000,00 incluse spese tecniche; inoltre per sanare il maggiore ampliamento, rispetto a quanto autorizzato, si dovrà procedere, in quanto non sanabile poiché la distanza dal confine è inferiore a ml 5,00, per rendere possibile la sua commercializzazione ai sensi dell'art. 206 bis mediante pagamento di una sanzione pecuniaria con un costo stimato in circa € 16.000,00 incluse spese tecniche.

Per gli impianti presenti nell'immobile in oggetto, anche se richieste, non ci sono state fornite alcune certificazioni come non ci è stato fornito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ma quest'ultimo, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 modificato dal D.Lgs. 311/2006, potrà essere predisposto prima dell'Atto di trasferimento.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato autorizzato a seguito di Concessioni Edilizie in Sanatoria n°0328/95 e n°0329/95 del 4/08/1995 rispettivamente per "REALIZZAZIONE DI DUE LOCALI IN MURATURA ADIBITI A GARAGE" e per "REALIZZAZIONE DI UN LOCALE IN MURATURA ADIBITO A GARAGE".

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici di cui alle Concessioni Edilizie in Sanatoria nn°328/95 e n°329/95 in quanto l'immobile in oggetto ed il fabbricato di cui lo stesso fa parte risulta essere stato ampliato e modificato internamente ed esternamente. Per quanto sopra si dovrà procedere alla rimessa in pristino del fabbricato allo stato autorizzato, con un costo stimato in circa € 25.000,00 circa incluso spese tecniche, in quanto essendo il fabbricato realizzato sul confine e sanato a seguito di condono lo stesso non può essere modificato. Per gli impianti presenti nell'immobile in oggetto, anche se richieste, non ci sono state fornite alcune certificazioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI CIMABUE N. 39

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località Val di Luce

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta 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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile nel suo insieme confina con vano scale comune e parti condominiali per più lati, salvo se altri.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|--------------|
| Abitazione | 83,00 mq | 92,00 mq | 1 | 92,00 mq | 2,60 m | Terzo/Quarto |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 92,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 92,00 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 14/09/1998 al 23/05/2012 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1, Sub. 74 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 52.033,00 Piano 3-4 |
| Dal 23/05/2012 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1, Sub. 74 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 520,33 Piano 3-4 |
| Dal 09/11/2015 al 16/01/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1, Sub. 74 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 93 mq - Totale escluse aree scoperte: 92 mq Rendita € 520,33 Piano 3-4 |
| Dal 16/01/2017 al 16/09/2022 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1, Sub. 74 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 93 mq - Totale escluse aree scoperte: 92 mq Rendita € 520,33 Piano 3-4 |

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 |
| | 13 | 1 | 74 | | A3 | 4 | 6,5 vani | Totale: 93 mq - Totale escluse aree scoperte: 92 mq | 520,33 € | 3-4 | |

Corrispondenza catastale

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

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' stata integrata la documentazione catastale con l'acquisizione della visura storica per immobile, della planimetria catastale, dell'estratto di mappa catastale e dell'atto di provenienza che vengono tutti allegati alla presente.

PATTI

Dalla documentazione in atti non si sono evidenziate questioni rilevanti ai fine del trasferimento del bene in oggetto.

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto al 26/09/2022, data del ns. sopralluogo, risultava in normali condizioni d'uso e manutenzione.

PARTI COMUNI

Il bene in oggetto risulta avere parti in comune con le altre unità immobiliari che compongono il complesso immobiliare di cui lo stesso fa parte come riportato a pagina 3, primo capoverso, dell'Atto

di provenienza (allegato alla presente) che testualmente recita: "E' compresa nella vendita la proprietà pro-quota indivisa, in ragione della porzione di immobile acquistata, su tutte quelle parti e servizi che negli stabili a proprietà frazionata devono intendersi comuni per leggi, usi, consuetudini o per destinazione".



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione in atti non si rilevano servitù, censi, livelli e usi civici sugli immobili in oggetto a meno di quelle nascenti sia dallo stato dei luoghi che dal far parte di un complesso residenziale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato con struttura portante in muratura, solai piani ed inclinati in latero/cemento e manto di copertura in laterizio.

L'immobile in oggetto risulta essere dotato di impianti elettrico, impianto gas metano, impianto idrico ed impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da caldaia a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria, ubicata nel locale centrale termica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto alla data del ns. sopralluogo risultava nella disponibilità della proprietaria società esecutata **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|----------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 14/09/1998 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio RUTA Leonardo | 14/09/1998 | 77833 | 10596 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate di Pistoia | 18/09/1998 | 6173 | 4147 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 04/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo (durata 7 anni)
Iscritto a Pistoia il 05/02/2008
Reg. gen. 1074 - Reg. part. 226
Importo: € 1.130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Notaio Ruta Leonardo di Fucecchio (FI)
Data: 10/01/2008
N° repertorio: 120835
N° raccolta: 25577
Note: Grava su Abetone (PT) sezione Urbana A Foglio 13 Particella 1 Sub. 74.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 09/02/2012
Reg. gen. 1283 - Reg. part. 190
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio RUTA Leonardo di Fucecchio (FI)
Data: 31/01/2012
N° repertorio: 129550
N° raccolta: 31411
Note: Grava su Abetone (PT) sezione Urbana A Foglio 13 Particella 1 Sub. 74.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pistoia il 04/12/2012
Reg. gen. 8873 - Reg. part. 1370
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 45.000,00
Rogante: Notaio RUTA Leonardo di Fucecchio (FI)
Data: 15/11/2012
N° repertorio: 130760
N° raccolta: 32256
Note: Grava su Abetone (PT) sezione Urbana A Foglio 13 Particella 1 Sub. 74.

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 04/01/2022
Reg. gen. 28 - Reg. part. 13
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Grava su Abetone Cutigliano (PT) Sezione ABETONE FIUMALBO sezione Urbana A Foglio 13 Particella 1 Sub. 74.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato a seguito di Licenza di Costruzione n°1/1972 del 7/03/1972, successiva Variante n°22/73 del 18/12/1973 e Licenza di Costruire n°38/80 del 14/10/1980 con successiva VARIANTE approvata il 26/11/1982 e depositata il 15/10/1982, Prot. n°4883, ed Autorizzazione di Abitabilità rilasciata il 19/04/1983, Pratica n°4/83.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla autorizzazioni rilasciate per aver modificato la cucina in angolo cottura, per quanto sopra si dovrà procedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate con la presentazione di SCIA in sanatoria e/o di Accertamento di conformità in sanatoria, con un costo stimato di circa € 2.500,00 incluse spese tecniche.

Per gli impianti presenti nell'immobile in oggetto, anche se richieste, non ci sono state fornite alcune certificazioni come non ci è stato fornito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ma quest'ultimo, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 modificato dal D.Lgs. 311/2006, potrà essere predisposto prima dell'Atto di trasferimento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile risulta essere in un condominio, ma non è stato possibile contattare l'amministratore.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Francesco Ferrer n. 6 Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano terreno, primo fuori terra, di fabbricato bifamiliare di due piani fuori terra, di proprietà per 1/2 di **** Omissis ****, nuda proprietà per 1/2 di **** Omissis **** ed usufrutto per 1/2 di **** Omissis ****, posto in Comune di Santa Croce sull'Arno (PI) Via Francesco Ferrer n. 6, da cui ha accesso indipendente tramite resede comune, e composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, ripostiglio e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 115 circa, (foto nn°1÷11 e

22÷27).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 361, Sub. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Nuda proprietà (1/2), Usufrutto (1/2)

Valore di stima del bene: € 132.250,00

Il valore commerciale a mq dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame i valori del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché di quelle che si è potuto reperire presso le Agenzie immobiliari, che sono stati valutati e ricalibrati, sulla base delle condizioni d'uso e di manutenzione, della superficie, dell'ubicazione e del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 1.150,00 al mq.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Francesco Ferrer n. 6
Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo, secondo fuori terra, di fabbricato bifamiliare di due piani fuori terra, di proprietà per 1/2 di **** Omissis ****, nuda proprietà per 1/2 di **** Omissis **** ed usufrutto per 1/2 di **** Omissis ****, posto in Comune di Santa Croce sull'Arno (PI) Via Francesco Ferrer n. 6, da cui ha accesso indipendente tramite resede comune e scala esterna, e composto da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, disimpegno, disimpegno, tre camere e due bagni-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 167 circa, oltre a due terrazzi il primo a forma di L posto sui lato Sud ed Est con accesso dalla cucina e dal soggiorno ed il secondo posto sul lato Nord con accesso dalla camera posta a Nord-Ovest, della superficie complessiva di mq 33 circa (foto nn°1÷4 e 12÷27).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 361, Sub. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Nuda proprietà (1/2), Usufrutto (1/2)

Valore di stima del bene: € 194.590,00

Il valore commerciale a mq dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame i valori del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché di quelle che si è potuto reperire presso le Agenzie immobiliari, che sono stati valutati e ricalibrati, sulla base delle condizioni d'uso e di manutenzione, della superficie, dell'ubicazione e del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 1.100,00 al mq.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Francesco Ferrer n. 6
Trattasi di garage posto al piano terreno, primo fuori terra, di fabbricato bifamiliare di due piani fuori terra, di proprietà per 1/2 di **** Omissis ****, nuda proprietà per 1/2 di **** Omissis **** ed usufrutto per 1/2 di **** Omissis ****, posto in Comune di Santa Croce sull'Arno (PI) Via Francesco Ferrer n. 6, da cui ha accesso indipendente tramite resede comune, della superficie lorda di mq 30 circa (foto nn°1, 2 e 28).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 361, Sub. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Nuda proprietà (1/2), Usufrutto (1/2)

Valore di stima del bene: € 19.500,00

Il valore commerciale a mq dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame i valori del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché di quelle che si è potuto reperire presso le Agenzie immobiliari, che sono stati valutati e ricalibrati, sulla base delle condizioni d'uso e di

manutenzione, della superficie, dell'ubicazione e del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 650,00 al mq.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Francesco Ferrer n. 6 | 115,00 mq | 1.150,00 €/mq | € 132.250,00 | 100,00% | € 132.250,00 |
| Bene N° 2 - Appartamento Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Francesco Ferrer n. 6 | 176,90 mq | 1.100,00 €/mq | € 194.590,00 | 100,00% | € 194.590,00 |
| Bene N° 3 - Garage Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Francesco Ferrer n. 6 | 30,00 mq | 650,00 €/mq | € 19.500,00 | 100,00% | € 19.500,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 346.340,00 |

Valore di stima: € 346.340,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|----------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 11500,00 | € |

Valore finale di stima: € 300.000,00

Il valore finale di stima è stato arrotondato come da istruzioni del G.E. del Tribunale di Pisa del 9/05/2019.

LOTTO 2

- **Bene N° 4 -** Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giovanni Cimabue n. 39
Trattasi di appartamento per civile abitazione posto ai piani terra e primo, primo e secondo fuori terra, di fabbricato bifamiliare di due piani fuori terra, di proprietà di **** Omissis ****, posto in Comune di Santa Croce sull'Arno (PI) Via G. Cimabue n. 39, da cui ha accesso indipendente tramite resede comune, e composto al piano terreno da ingresso/vano scala ed al piano primo da vano scala, soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere e

due bagni-w.c. di cui uno con antibagno, della superficie lorda complessiva di mq 159 circa, e due terrazzi terrazzi, il primo posto sul lato Sud con accesso dalla cucina ed il secondo posto sul lato Est con accesso dal bagno senza antibagno, della superficie complessiva di mq 15 circa (foto nn°29÷39).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 295, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 175.725,00

Il valore commerciale a mq dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame i valori del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché di quelle che si è potuto reperire presso le Agenzie immobiliari, che sono stati valutati e ricalibrati, sulla base delle condizioni d'uso e di manutenzione, della superficie, dell'ubicazione e del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 1.100,00 al mq.

• **Bene N° 5** - Garage ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giovanni Cimabue n. 39

Trattasi di garage posto al piano terreno, primo fuori terra, di fabbricato monopiano di maggiori dimensioni, di proprietà di **** Omissis ****, posto in Comune di Santa Croce sull'Arno (PI) Via G. Cimabue n. 39, da cui ha accesso tramite resede comune, ubicato nell'angolo Nord-Ovest del resede e più precisamente quello posto al centro del fabbricato, della superficie lorda di mq 13 circa (foto nn°40 e 41).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 295, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.450,00

Il valore commerciale a mq dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame i valori del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché di quelle che si è potuto reperire presso le Agenzie immobiliari, che sono stati valutati e ricalibrati, sulla base delle condizioni d'uso e di manutenzione, della superficie, dell'ubicazione e del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 650,00 al mq.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 4 - Appartamento Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giovanni Cimabue n. 39 | 159,75 mq | 1.100,00 €/mq | € 175.725,00 | 100,00% | € 175.725,00 |
| Bene N° 5 - Garage Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giovanni Cimabue n. 39 | 13,00 mq | 650,00 €/mq | € 8.450,00 | 100,00% | € 8.450,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 184.175,00 |

Valore di stima: € 184.175,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|----------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica appartamento | 19000,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica garage | 25000,00 | € |

Valore finale di stima: € 122.000,00

Il valore finale di stima è stato arrotondato come da istruzioni del G.E. del Tribunale di Pisa del 9/05/2019.

LOTTO 3

- Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località Val di Luce
Trattasi di porzione immobiliare facente parte del complesso residenziale denominato "La Grande Maison" e precisamente l'appartamento per civile abitazione posto al piano terzo e mansarda, quarto e quinto fuori terra, di proprietà di **** Omissis ****, posto in Comune di Abetone Cutigliano (PT) località Val di Luce, con accesso dalla scala condominiale "B" (interno n°70), e composto al piano terzo da ingresso in soggiorno con angolo cottura ed al piano mansarda, a cui si accede tramite scala interna, da disimpegno, due camere con bagno-w.c. e due ripostigli, della superficie lorda complessiva di mq 92 circa (foto nn°42÷48).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1, Sub. 74, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 128.800,00
Il valore commerciale a mq dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché di quelle che si è potuto reperire presso le Agenzie immobiliari, che sono stati valutati e ricalibrati, sulla base delle condizioni d'uso e di manutenzione, della superficie, dell'ubicazione e del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 1.400,00 al mq.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 6 - Appartamento Abetone Cutigliano (PT) - Località Val di Luce | 92,00 mq | 1.400,00 €/mq | € 128.800,00 | 100,00% | € 128.800,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 128.800,00 |