

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Benvenuti Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare  
12/2024 del R.G.E.

promossa da

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

contro

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Elenchi degli allegati e degli altri documenti consultati.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 12/2024 del R.G.E.....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 192.000,00</b> .....	17

All'udienza del 21/03/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Benvenuti Giovanni, con studio in Via Harry Bracci Torsi, 67 - 56121 - Pisa (PI), email studiobenvenutipoli@gmail.com, PEC g.benvenuti@epap.conafpec.it, Tel. 050 46430, Fax 050 46430, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Calambrone - viale del Tirreno 80, piano 1

Il compendio pignorato, composto da quattro unità immobiliari (un appartamento per civile abitazione, un vano di deposito in separato corpo di fabbrica e due posti auto scoperti), è compreso nella porzione nord di un maggior complesso immobiliare edificato nel secolo scorso nel periodo compreso tra gli ultimi anni '20 e i primi anni '30 per essere adibita a colonia marina per i figli dei ferrovieri. Il complesso è stato successivamente trasformato e destinato ad usi residenziali.

L'appartamento di civile abitazione, situato al primo piano del blocco "D" contraddistinto dall'interno 6, è composto da ingresso/cucina, due camere, un bagno con disimpegno e un ripostiglio, oltre a una terrazza di mq 85.

Il vano di deposito, a pianta rettangolare, è situato al piano terreno del corpo di fabbrica blocco "F" contraddistinto dall'interno 1, separato da quello in cui è ubicato l'appartamento.

I due posti auto scoperti, entrambi a pianta rettangolare e adiacenti tra loro, sono ubicati in un'area situata a nord dei corpi di fabbrica che costituiscono il complesso immobiliare.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 9 maggio 2024 in presenza del Custode Giudiziario e del legale rappresentante della società esecutata.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Calambrone - viale del Tirreno 80, piano 1

La certificazione notarile depositata dal creditore precedente (Rif. "1"), sostanzialmente completa, è stata integrata con la visura attuale (Rif. "1") e con le visure catastali storiche (Riff. da "14" a "23") nonché con le visure ipotecarie (Riff. da "4" a "9").

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

## CONFINI

L'appartamento è confinato dall'unità immobiliare mappale 9 sub 39 (bene non censibile comune anche ad altre unità immobiliari del complesso), da prospetto su cortile condominiale distinto dal mapp. 9 sub 293 per più lati e da unità immobiliare in corso di definizione distinta dal mappale 9 sub 299 (proprietaria \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*), s.s.a.

Il vano di deposito è confinato dall'unità immobiliare mappale 9 sub 94 (proprietaria \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*), dall'unità immobiliare mappale 9 sub 95 (proprietari \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*) e dal cortile condominiale mapp. 9 sub 293, s.s.a.

I due posti auto scoperti, adiacenti tra loro, sono confinati dai posti auto distinti dai mappali 9 sub 194 (proprietaria Fedelino Angela Maria), 9 sub 182 (proprietaria \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*), 9 sub 181 (proprietari \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, mappale 9 sub 191 (proprietario \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*) e dal cortile condominiale distinto dal mappale 9 sub 293, s.s.a.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	1,00	90,00 mq	3,18 m	1
Vano deposito	7,00 mq	0,25	1,75 mq	2,40 m	T
Posto auto scoperto	12,00 mq	0,35	4,20 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto	12,00 mq	0,35	4,20 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>100,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>100,15mq</b>		

Come sopra premiato l'appartamento di civile abitazione, situato al primo piano, è composto da ingresso/cucina, due camere, un bagno con disimpegno e un ripostiglio, oltre a un terrazza; Il vano di

deposito, a pianta rettangolare, è situato al piano terreno di un corpo di fabbrica separato da quello in cui è ubicato l'appartamento; i due posti auto scoperti, entrambi a pianta rettangolare e adiacenti tra loro, sono ubicati in un'area situata a nord dei corpi di fabbrica che costituiscono il complesso immobiliare.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

La cronistoria catastale è inserita nella riposta del capitolo "Provenienza ventennale".

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	113	9	73	2	A2	2	4 vani	90 mq	674,49 €	1		
	113	9	93	2	C2	U	6 mq	7 mq	30,99 €	T		
	113	9	192	2	C6	U	12 mq	12 mq	74,99 €	T		
	113	9	193	2	C6	U	12 mq	12 mq	74,99 €	T		

### Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali delle quattro unità immobiliari sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto (Docc. "B", "C", "D" e "E").

## PRECISAZIONI

Il complesso immobiliare di cui è parte il compendio pignorato fu dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 (comma 3, lettera A) del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 parte seconda, con decreto della Direzione Regionale Beni Culturali e Paesaggistici, rep. n. 170/2006 del 10 maggio 2006 trascritto a Pisa il 15 settembre 2006 al n. 12479 di particolare (Rif. "8").

Dalla misura effettuata presso la Soprintendenza di Pisa è stato accertato che ai sensi dell'art. 59 del suddetto D.Lgs. la denuncia di avvenuta stipula dell'atto Politi 30 luglio 2010 rep. 76618 (Doc. "I"), con cui era stato acquistato il compendio, fu tempestivamente inviata da \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* alla Soprintendenza stessa e da questa protocollata in arrivo il 2 agosto successivo. Con comunicazione del 12 agosto 2010 è stata data notizia dell'avvenuta presentazione della denuncia di alienazione anche alla Regione e agli altri enti territoriali nel cui ambito ricade il compendio pignorato. Nessuno dagli enti aventi titolo ha esercitato il diritto di prelazione.

La zona del Calambrone nella quale sono ubicati i beni pignorati è contigua al Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli ed è soggetta anche agli strumenti di pianificazione dell'Ente Parco.

## PATTI

Nell'atto Politi 30 luglio 2010 (Doc. "I") con il quale \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* acquistò il compendio pignorato da \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* furono riportate, inter alia, le seguenti pattuizioni:

- \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* prese atto ed accettò che essendo l'appartamento acquistato inserito in condominio gli impianti e le opere relative alle condutture delle varie utenze, agli scarichi e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole unità immobiliari che delle parti comuni dell'intero complesso immobiliare erano state realizzate con criterio unitario e che quindi esistevano le relative servitù attive e passive, anche per destinazione del padre di famiglia, con posa in opera di tubazioni anche a distanze inferiori a quelle legali dai reciproci confini, il tutto nei limiti della vigente normativa urbanistica. D'altra parte \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* si è impegnò a completare tutti i lavori di restauro previsti nei Permessi a Costruire citati in atto e nelle relative varianti entro l'estate del 2010, salvo imprevisti o causa di forza maggiore;
- \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, poiché la vendita aveva per oggetto un bene culturale e come tale soggetto ai vincoli ed alla prelazione da parte dello Stato e degli altri enti pubblici ivi indicati, si obbligò a effettuare la prevista denuncia di trasferimento entro i 30 giorni indicati nel decreto onde consentire l'eventuale esercizio del diritto di prelazione;
- \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* si riservò la proprietà esclusiva dei lastrici solari non ceduti in uso od in proprietà esclusiva ad altri e \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* concesse la propria approvazione affinché \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* potesse trasformare in qualsiasi modo tali lastrici solari in terrazze, disponendone a propria discrezione, anche installandoci impianti solari;
- \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* si impegnò a concedere a \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, a titolo di comodato gratuito per la durata di venti anni, lo spazio sovrastante i posti auto, per collocarvi impianti fotovoltaici di proprietà della stessa \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* a cura e spese della stessa;
- \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* precisò che avrebbe provveduto all'installazione dell'impianto fotovoltaico ed alla posa di un unico contatore per l'alimentazione degli impianti condominiali, quantificando al condominio bimestralmente il relativo importo da rimborsare;
- le parti espressamente pattuirono che gli eventuali benefici o incentivi pubblici e/o privati connessi all'impianto fotovoltaico sarebbero andati ad esclusivo favore di \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* in quanto proprietaria dell'impianto stesso;
- \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* prese atto che gli impianti nella loro configurazione definitiva non erano ancora funzionanti essendo in fase di completamento gli allacci definitivi alle pubbliche utenze e \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* si obbligò a ultimare quanto necessario anche ai fini del rilascio della certificazione energetica alla fine dei lavori contestualmente alla abitabilità/agibilità e fine lavori.

## STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari pignorate apparivano in condizioni di conservazione ordinaria, ad eccezione di un'infiltrazione di acqua presente nella parte alta di una parete perimetrale, in prossimità del cassonetto di una tapparella avvolgibile.

## PARTI COMUNI

Dall'elenco subalterni dell'elaborato planimetrico del mappale 9, prot. 52205/2023 (Doc. "F"), risulta che costituiscono parti condominiali del complesso quelle identificate nel foglio di mappa 113 dai seguenti mappali: mappale 9 sub 39 (corridoi, scale, ecc. censito come bene non censibile asservito ai subalterni da 5 a 88 e ai subalterni 90, 91, 296, 500 e 501), 9 sub 79 (locale tecnico censito come bene non censibile asservito ai subalterni da 67 a 78 ), 9 sub 291 (locale tecnico Enel censito come bene non censibile asservito ai subalterni da 5 a 88, dal 90 al 140 e ai subalterni 296, 500 e 501), 9 sub 292 (locale tecnico censito come bene non censibile asservito ai subalterni da 5 a 78 e ai subalterni 500 e 501), 9 sub 293 (resede comune a tutti i subalterni), 9 sub 294 (locale tecnico censito come bene non censibile asservito ai subalterni da 5 a 88 e ai subalterni 90, 91, 296, 500 e 501), 9 sub 295 (deposito

acqua a comune censito come bene non censibile asservito ai subalterni da 5 a 88 e ai subalterni 90, 91, 296, 500 e 501).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dai documenti consultati e dagli accertamenti svolti non è emersa l'esistenza di servitù, né di censi, né di livelli, né di usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento di abitazione è situato al primo piano del blocco denominato "D" ed è contraddistinto dal numero interno 6. Vi si accede dal piano terreno attraverso appositi corridoio e scala a comune. E' composto da tre vani utili, un ripostiglio e un bagno con disimpegno oltre a una terrazza di circa 85 metri quadrati. Il vano di ingresso è stato in parte attrezzato anche come zona cucina.

I pavimenti interni sono in gres porcellanato ad eccezione di quello del bagno che, come le sue pareti, è rivestito con piastrelle di ceramica. Gli infissi esteri sono in acciaio e vetro e dotati di avvolgibili in plastica. La terrazza è pavimentata con piastrelle di cemento e graniglia ed è delimitata sui lati di affacciamento da un apposito muretto di protezione.

Il locale di deposito esterno è situato al piano terreno di un diverso corpo di fabbrica denominato blocco "F" ed contraddistinto dal numero interno 1. Intonato internamente ed esternamente, è privo di finestre ed è pavimento in battuto di cemento. Il varco di ingresso è munito di infisso metallico.

I due posti auto scoperti, adiacenti tra loro, sono situati nell'area a nord del blocco "F" e sono contraddistinti dai numeri interni 57 e 58 e sono congiuntamente delimitati lateralmente e in altezza da un'intelaiatura di travi di legno priva di pareti e di copertura.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

La Direzione Provinciale di Pisa dell'Agenzia delle Entrate, espressamente interpellata, ha comunicato di aver rintracciato solamente un contratto registrato a Pisa il 26 giugno 2015 con cui \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ha concesso in locazione alla \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* con sede in Pisa, per il canone annuo di € 8.400,00=, l'appartamento mappale 9 sub 73 con decorrenza dal 3 febbraio 2015 e scadenza al 2 febbraio 2019 (Doc. "N").

Lo scrivente non è in grado di precisare se il contratto sia stato prorogato oltre la suddetta scadenza contrattuale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Al ventennio l'intero complesso in cui sono situate le unità immobiliari staggite era distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa nel foglio di mappa 113 dai mappali 9 sub 1 di categorie B/1 di 2<sup>a</sup> classe e 9 sub 2 di categoria A/2 di 2<sup>a</sup> classe di proprietà della società Ferrovie Real Estate S.r.l. con sede in Roma (Riff. "16" e "17"), cui era pervenuto da \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* con atto di identificazione catastale 2 dicembre 2003 rogato dal notaio Paolo Silvestro di Roma, repertorio 73630 trascritto a Pisa il giorno 18 successivo al numero 16966 di particolare (Rif. "6").

Con atto di compravendita 21 aprile 2005 ai rogiti del notaio Massimo Cavallina Semplici di Firenze rep. 83410 trascritto a Pisa il 6 maggio 2005 al n. 5513 di particolare e rettificato in data 14 luglio 2005 con atto rep. 83662 dello stesso notaio trascritto a Pisa il 27 luglio 2005 al n. 10013 di particolare (Riff. "1" e "7"), la proprietà dell'intero complesso fu acquisita da \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* con sede in Perugia che successivamente ha trasferito la propria sede prima a Milano e poi a Lucca.

Con denuncia di variazione catastale per frazionamento e fusione n. dl 13 giugno 2008 - Pratica n. PI0169699 dai mappali 9 sub 1 e 9 sub 2 si sono originati il mappale 9 sub 3 di B/2 di 2<sup>a</sup> classe e il mappa 9 sub 4 di categoria A/4 di 3<sup>a</sup> classe (Riff. "18" e "19").

In forza di atto di fusione di società 10 ottobre 2008 ai rogiti del notaio Guido Politi di Lucca rep. 73768 trascritto a Pisa il giorno 17 successivo al n. 13838 la società \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* è risultata proprietaria dell'intero complesso immobiliare (Rif. "1").

Con denuncia di variazione del 27 agosto 2009 - Pratica n. PI0168889 dal mappale 6 sub 3 si sono originati, inter alia, i mappali 9 sub 73=, 9 sub 93=, 9 sub 192= e 9 sub 193=, tutti di categoria F/4 (Riff. da "20" a "23").

Con dichiarazione di variazione per ultimazione di fabbricato del 26 aprile 2010 - Pratica PI0073966 al mappale 9 sub 73 è stata attribuita la categoria A/2 di 2<sup>a</sup> classe (Rif. "20").

Con dichiarazione di variazione per ultimazione di fabbricato del 16 giugno 2010 - Pratica PI0107295 al mappale 9 sub 93 è stata attribuita la categoria C/2 di 2<sup>a</sup> classe (Rif. "21").

Con atto di compravendita 30 luglio 2010 ai rogiti del notaio Guido Politi di Lucca rep. 76618 trascritto a Pisa il giorno 4 agosto 2010 al n. 9797 di particolare le unità immobiliari distinte dai mappali 9 sub 73, 9 sub 93, 9 sub 192 e 9 sub 193 furono acquistate dall'attuale esecutata \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Doc. "I").

Con dichiarazione di variazione per ultimazione di fabbricato del 21 agosto 2012 - Pratica PI0130860 a entrambi i mappali 9 sub 192 e 9 sub 193 è stata attribuita la categoria C/6 di 2<sup>a</sup> classe (Riff. "22" e "23").

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 09/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Oneri di cancellazione**

Nella relazione notarile ex art. 567 c.p.c. depositata dal creditore procedente (Rif. "1") e dalle visure eseguite presso in Conservatoria (Docc. "L" e "M") sono elencate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta a Pisa il 04 agosto 2010 al numero 3328 di particolare a garanzia del complessivo importo di Euro 435.000,00 derivante da atto di concessione di mutuo Politi del 30 luglio 2010 rep. 76619 a garanzia dl complessivo importo di Euro 290.000,00 a favore della \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e domicilio ipotecario eletto in Pistoia - Via XX Settembre 30, contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* con sede in Roma.

All'atto di mutuo è intervenuta \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* in qualità di debitore non datore d'ipoteca;

- ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta a Pisa il 29 luglio 2014 al numero 1730 di particolare a garanzia del complessivo importo di Euro 326.400,00 derivante da atto di concessione di mutuo fondiario De Paola 28 luglio 2014 rep. 62712 a garanzia del complessivo importo di Euro 163.200,00 a favore della C\*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e domicilio ipotecario eletto in San Miniato - Via IV Novembre 45, contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* con sede in Roma;

- verbale di pignoramento trascritto a i Pisa il 26 gennaio 2024 al numero 1173 di particolare a favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*. con sede in Milano, codice fiscale 10003140968, contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

**Successivamente alla redazione della relazione notarile ex art. 567 c.p.c. depositata dal creditore precedente risulta trascritto contro la società pignorata altro verbale di pignoramento e precisamente:**

- verbale di pignoramento trascritto a i Pisa il 15 luglio 2024 al numero 10232 di particolare a favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 05098890261, contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Doc. "M").

\*\*\*\*\*

In realtà nell'elenco delle "formalità pregiudizievoli" riportato nella relazione notarile figura anche un Preliminare di vendita redatto in forma di scrittura privata autenticata in data 6 maggio 1989 dal notaio Giorgio Pertigato di Trieste rep. 276075 trascritto a Pisa il 25 maggio 2009 al numero 5977 di particolare a favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* nata a Trieste il 06 marzo 1954 contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* con sede in Roma. Il sottoscritto non comprendendo il motivo per cui detto preliminare costituisca "formalità pregiudizievole" nell'ambito dell presente procedura, ritiene opportuno riferire quanto rilevato negli atti della Conservatoria di Pisa.

Al quadro D della nota di trascrizione del contratto preliminare in questione (Doc. "O") si legge che la \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* promise di vendere alla signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, obbligatasi ad acquistare per sé persona, persone, enti o società da nominarsi entro la data dell'atto definitivo di compravendita, le seguenti porzioni del costruendo fabbricato eretto sulla porzione nord di Villa Rosa Maltoni Mussolini a Calambrone (Pisa) censita al catasto fabbricati di Pisa foglio 113 particella 9 (senza precisazione di numeri di subalterni) e precisamente: - unità abitativa A15 - superficie lorda circa mq 94,19 commerciali - composta da n. 3 locali - 1 posto auto esterno e 1 cantinola di proprietà a scelta della promissaria acquirente con una quota di comproprietà degli spazi condivisi indicati nell'allegato "B" al trascrivendo atto, da determinare in misura proporzionale rispetto agli appartamenti venduti in cohousing, nonché una quota di parti comuni di cui all'art. 1117 c.c. e al regolamento di condominio. Ai fini dell'art. 2645-bis, comma 4, del c.c. detta quota di parti comuni fu provvisoriamente determinata in 12,80/1000 (dodici millesimi e ottanta centomillesimi), con la precisazione che la determinazione definitiva sarebbe avvenuta con le modalità di cui a seguito.

Successivamente il Tribunale di Lucca, con Decreto di Trasferimento di Immobili rep. 47/2019 del 16 febbraio 2019 trascritto a Pisa il 4 giugno 2019 al n. 7428 di particolare (Doc. "P") contro la \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* in liquidazione, ha assegnato alla signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* la proprietà delle seguenti unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa nel foglio di mappa 113 come segue (Rif. "24"): un appartamento di abitazione di categoria A/2 con la consistenza di 3 vani distinto dal mappale 9 sub 50=, un posto auto scoperto di categoria C/6 con la consistenza di mq 13 distinto dal mappale 9 sub 152 e un secondo posto auto scoperto di categoria C/6 con la consistenza di mq 12 distinto dal mappale 9 sub 153. Al quadro D della nostra di trascrizione (Doc. "P") è precisato che l'appartamento è corredato dai diritti di 1/77 della piena proprietà della piscina e, al piano secondo, dall'uso esclusivo di parte della terrazza condominiale "solarium" con la superficie di circa mq 42, come identificato nel regolamento di condominio. Con la quota proporzionale di proprietà generale sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare del quale è porzione pari a 15,89 millesimi (l'appartamento e un posto auto), 0,47 millesimi (l'alto posto auto).

In seguito il Tribunale di Lucca, con rettifica al Decreto di Trasferimento di Immobili rep. 47/2019 del 16 febbraio 2019 trascritta a Pisa il 5 ottobre 2020 al n. 10505 (Doc. "Q") contro la \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* in liquidazione, ha trasferito alla signora \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* anche la proprietà dalla quota di 1/77 della piscina rappresentata nel foglio 113 dalla piscina di categoria D/6.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

I resedi scoperti della particella 9 del foglio 113 sulla quale insiste l'intero complesso edilizio di cui è parte il compendio pignorato hanno una complessiva estensione maggiore di 5.000 metri quadrati. Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pisa con il n. 207/2024 di protocollo e allegato all'atto 15 ottobre 2024 ai rogiti del notaio Longobardo di Empoli repertorio n. 12896 trascritto a Pisa il giorno 17 successivo al n. 14380 di particolare (Doc. "G") attesta che dagli atti del Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001 ai sensi della L.R. n. 5/95 e successive modifiche e integrazioni nonché dagli atti del Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano approvato dal Consiglio Direttivo dell'Ente Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli con delibera n. 18 del 10.05.2002 e successive varianti (ultima quella n. 22 del 23.06.2014) la destinazione urbanistica dell'immobile posto in località Calambrone e rappresentato nel Catasto Terreni e nel Catasto Fabbricati dalla particella 9 del foglio 113 del Comune di Pisa è la seguente:

"Secondo la cartografia allegata al Piano di Gestione rientra nella Zona di recupero edilizio e urbanistico funzionale regolamentata nel Titolo V - Capitolo IV - Unità di servizio collettivo del Calambrone - delle Norme Tecniche di Attuazione del 2° Piano di Gestione del Parco Naturale Migliarino San Rossore Massaciuccoli.

Il Piano di gestione è stato approvato con delibera del Consiglio Direttivo n. 18 del 10 maggio 2002 e successive varianti, ultima la delibera del Consiglio Direttivo n° 22 del 23 giugno 2014".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il complesso immobiliare di cui sono parte i beni del presente lotto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente il complesso è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie (Riff. da "31" a "34"):

- Licenza Edilizia numero 386 rilasciata dal Comune di Pisa il 29 luglio 1976, (con N.O. della Soprintendenza in data 9 giugno 1976) per la costruzione di un vano "autoclave";
- Autorizzazione Edilizia n. 228 rilasciata dal Comune di Pisa in data 1° aprile 2003 (con N.O. della Soprintendenza in data 20 marzo 2003) per esecuzione di opere di manutenzione straordinaria nell'edificio "Infermeria";

\*\*\*\*\*

Nell'atto di acquisto di [REDACTED] si legge che in Comune risulta protocollata la pratica 661/1981 relativa a "modifiche al fabbricato vacanza A", risultata irreperibile.

\*\*\*\*\*

- Permesso di Costruire n. 46/2008 rilasciato dal Comune di Pisa in data 12 giugno 2008 (con parere favorevole della Soprintendenza n. 2664 in data 8 settembre 2006=, N.O. dell'Ente Parco n. 418/2006=, delibera dell'Ente Parco n. 86/2007= e Pareri Favorevoli delle Conferenze dei Servizi del 14/2/2008 e del 10/4/2008) per il restauro e il risanamento finalizzati al "recupero funzionale ai fini residenziali della ex colonia Villa Rosa Maltoni Mussolini-ala nord" e successiva Variante con Permesso di Costruire n. 66/2009 (con parere favorevole dell'Ente Parco n. 222/2009 e N.O. della Soprintendenza n. 1854/BN del 12/6/2009);
- Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica del 13/6/2011 relativo alla pratica n. 2560/2011 per "Realizzazione di piccolo volume a destinazione portineria - ala nord Villa Rosa Maltoni Mussolini" (con parere favorevole della Soprintendenza n. 631/2011 ma diniego dell'Ente Parco) e conseguente

diniego dell'Autorizzazione Paesaggistica in data 28/2/2012;

• Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica del 25 settembre 2012 relativo alla pratica n. 2934/2012 per "Esecuzione opere su fabbricato in Tirrenia - ala nord Villa Rosa Maltoni Mussolini" (con parere favorevole della Soprintendenza n. 2084/2010 e nulla osta con prescrizione dell'Ente Parco n. 10/2010 del 9 novembre 2010) con parere favorevole comunicato del Comune di Pisa in data 17/10/2012, salvo presentazione di pratica edilizia per gli adempimenti previsti dalla Legge Regionale n.1/2005, articolo 79 e 80=.

Gli interventi di cui sopra non risultano ancora ultimati e presso il Comune di Pisa non risultano depositate né la comunicazione di fine lavori né la certificazione di abitabilità/agibilità.

• Per difformità esistenti tra lo stato di fatto e quello si progetto, è stata presentata al Comune di Pisa, richiesta di accertamento di conformità in Sanatoria n. 17543/2021 relativa all'intero complesso immobiliare. In data 29 febbraio 2024 il Comune ha comunicato la definitiva conclusione dell'istruttoria della pratica numero 2021/EP/000484 e rilasciato l'attestazione di Conformità in Sanatoria protocollata al numero 31.

#### **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.

Ad oggi le unità immobiliari oggetto di procedura risultano sostanzialmente conformi a quanto deliberato con detta attestazione di conformità.

Per quanto attiene agli impianti elettrico, idrico, sanitario, di riscaldamento, di condizionamento, ecc., anche condominiali lo scrivente non ha rintracciato le relative attestazioni di conformità.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

In data 5 novembre 2024 l'amministratore condominiale del complesso immobiliare di cui è parte il compendio staggito, appositamente interpellato, ha comunicato che "la Soc. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ad oggi risulta debitrice della somma di €1.745,54 relativa al preventivo gestione ordinaria 2023/2024. Non sono in corso procedimenti giudiziari relativi all'immobile in questione (Doc. "R").

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

**Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Calambrone - viale del Tirreno 80, piano 1

Il compendio pignorato, composto da quattro unità immobiliari (un appartamento per civile abitazione, un vano di deposito in separato corpo di fabbrica e due posti auto scoperti), è compreso nella porzione nord di un maggior complesso immobiliare edificato nel secolo scorso nel periodo compreso tra gli ultimi anni '20 e i primi anni '30 per essere adibita a colonia marina per i figli dei ferrovieri. Il complesso è stato successivamente trasformato e destinato ad usi residenziali. L'appartamento di civile abitazione, situato al primo piano del blocco "D" contraddistinto dall'interno 6, è composto da ingresso/cucina, due camere, un bagno con disimpegno e un ripostiglio, oltre a una terrazza di mq 85. Il vano di deposito, a pianta rettangolare, è situato al piano terreno del corpo di fabbrica blocco "F" contraddistinto dall'interno 1, separato da quello in cui è ubicato l'appartamento. I due posti auto scoperti, entrambi a pianta rettangolare e adiacenti tra loro, sono ubicati in un'area situata a nord dei corpi di fabbrica che costituiscono il complesso immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 113, Part. 9 Sub. 73, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 113 Part. 9, Sub. 93, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 113, Part. 9 Sub. 192, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 113, Part. 9 Sub. 193, Zc. 2, Categoria C6.

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

La stima è stata effettuata con riferimento ai recenti prezzi di compravendita di cinque compendi immobiliari, individuati mediante indagine di mercato negli atti del catasto e della Conservatoria, ciascuno costituito da un appartamento di civile abitazione e annessi, tutti ubicati in località Calambrone nel medesimo complesso immobiliare di cui è parte il compendio oggetto di stima.

Il prezzo totale di ciascuna delle cinque compravendite di riferimento (stipulate tra il luglio 2023 e l'ottobre 2024) è relativo, oltre che all'intera piena proprietà dell'appartamento e delle unità immobiliari ad esso annesse (ripostigli e posti auto scoperti), anche a una quota indivisa di 1/77 della piscina del complesso immobiliare distinta dal mappale 9 sub 289 di categoria D/6, che non risulta invece compresa nel compendio pignorato.

In due degli atti di riferimento (atti Puccini rep. 7503 del 30 maggio 2024 e rep. 7585 del 6 agosto 2024) sono precisate le quote di prezzo imputate alle quote indivise della piscina. Dividendo la somma degli importi imputati alle due quote indivise della piscina (€ 2.000) per la somma dei prezzi totali dichiarati per dette due compravendite (€ 390.000) è risultato che, mediamente, il prezzo attribuito a ciascuna quota indivisa di 1/77 della piscina si aggira intorno allo 0,513% del prezzo totale dichiarato di ogni atto.

Decurtando in tale misura il prezzo totale dichiarato negli altri tre atti di riferimento, è stato determinata, anche per queste compravendite, la quota di prezzo imputabile alle sole unità immobiliari vendute in proprietà esclusiva. Come sinotticamente illustrato nella tabella allegata (Doc. "S") è stato quindi calcolato, in forma di media ponderata, l'ammontare del valore unitario delle unità immobiliari trasferite in piena proprietà con i cinque atti di riferimento, pari a € 1.950,17 per metro quadrato di superficie convenzionale.

Il valore del lotto staggito è stato quindi calcolato, in prima approssimazione, moltiplicando la sua superficie commerciale convenzionale per detto valore unitario:

$$\text{mq } 100,15 \times \text{€}/\text{mq } 1.950,17 = \text{€ } 195.309,53$$

Da detto valore è stato poi detratto il costo (€ 3.000,00) che si stima essere necessario per eliminare la macchia di umidità presente nella parete esterna dell'appartamento e la causa che lo ha determinato:

$$\text{€ } 195.309,53 - \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 192.309,53$$

Il valore del compendio staggito è stato infine arrotondato a **€ 192.000,00 (centonovantadue-**

**Valore finale di stima: € 192.000,00**

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

Pisa, li 15/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Agr. Benvenuti Giovanni

## ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PERIZIA

- Doc. "A" Estratto di mappa foglio 113  
Doc. "B" Planimetria fg 113 mapp 9 sub 73  
Doc. "C" Planimetria fg 113 mapp 9 sub 93  
Doc. "D" Planimetria fg 113 mapp 9 sub 192  
Doc. "E" Planimetria fg 113 mapp 9 sub 193  
Doc. "F" Elaborato planimetrico e elenco subalterni del 14/7/23 prot. PI0052205 - fg 113 mapp. 9  
Doc. "G" Certificato Destinazione Urbanistica  
Doc. "H" Documentazione fotografica  
Doc. "I" Atto compravendita Politi 30/7/2010 trascrizione 9797/2010  
Doc. "L" Elenco formalità a carico \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* aggiornamento  
Doc. "M" Pignoramento del 14/6/2024 trascr 10232/2024  
Doc. "N" Anagrafe Tributaria risposta  
Doc. "O" Trascrizione 5977/2009 preliminare di vendita a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Doc. "P" Trascrizione 7428/2019 Decreto Trasferimento a \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Doc. "Q" Trascrizione 10505/2020 rettif. trascr 7428/2019  
Doc. "R" Condominio Pisa - Calabrone Viale del Tirreno 80 - risposta  
Doc. "S" Tabella riepilogativa dell'indagine di mercato  
Doc. "T" Attestazioni di avvenuto invio della perizia alle parti

## ALTRI ATTI CONSULTATI DAL C.T.U. NEL CORSO DELLE OPERAZIONI PERITALI

**Documentazione depositata dal creditore procedente:**

- Rif. "1" Certificazione notarile  
Rif. "2" Nota di trascrizione n. 1173/2024 dell'atto di pignoramento  
Rif. "3" Estratto atto di mappa fg 113

**Visure ipotecarie effettuate dal CTU:**

- Rif. "4" Elenco formalità a carico \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Rif. "5" Elenco formalità a carico \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Rif. "6" Trascrizione 16966/2003 atto identificazione catastale Silvestri 2/12/2003  
Rif. "7" Trascrizione 10013/2005 atto Cavallina Semplici 14/7/2005  
Rif. "8" Trascrizione 12479/2006 Decreto n. 170 del 10/5/2006 vincolo Soprintendenza  
Rif. "9" Trascrizione 9797/2010 atto Politi 30/7/2010  
Rif. "10" Iscrizione 3328/2010 a favore \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Rif. "11" Atto mutuo fondiario De Paola 28/7/2014 a favore \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* iscri. 1730/2014  
Rif. "12" Visura di n. 9 titoli e di n. 1 elenco formalità per ricerca di mercato

**Visure catastali effettuate dal CTU:**

- Rif. "13" Visura attuale per soggetto  
Rif. "14" Visura mod. 55 del Catasto Fabbricati partita 3851  
Rif. "15" Visura storica del Catasto Fabbricati fg 113 mappali graffati 9, 44, 54, 55,57 e 58  
Rif. "16" Visura storica del Catasto Fabbricati fg 113 mappale 9 sub 1  
Rif. "17" Visura storica del Catasto Fabbricati fg 113 mappale 9 sub 2  
Rif. "18" Visura storica del Catasto Fabbricati fg 113 mappale 9 sub 3  
Rif. "19" Visura storica del Catasto Fabbricati fg 113 mappale 9 sub 4  
Rif. "20" Visura storica del Catasto Fabbricati fg 113 mappale 9 sub 73  
Rif. "21" Visura storica del Catasto Fabbricati fg 113 mappale 9 sub 93  
Rif. "22" Visura storica del Catasto Fabbricati fg 113 mappale 9 sub 192  
Rif. "23" Visura storica del Catasto Fabbricati fg 113 mappale 9 sub 193  
Rif. "24" Visura attuale \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Rif. "25" Visura storica del Catasto Fabbricati fg 113 mappale 9 sub 50  
Rif. "26" Visura storica del Catasto Terreni fg 113 particella 9  
Rif. "27" Elaborato planimetrico e elenco subalterni prot. 130973/2000

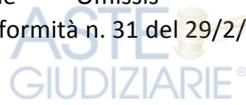


Rif. "28" Elaborato planimetrico e elenco subalterni prot. 169699/2008  
Rif. "29" Elaborato planimetrico e elenco subalterni prot. 168889/2023  
Rif. "30" Visure nominative (4) per ricerca di mercato



**Documenti consultati presso Comune di Pisa**

Rif. "31" Lista pratiche edilizie \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Rif. "32" Lista pratiche edilizie \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Rif. "33" Lista pratiche edilizie \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Rif. "34" Attestazione di conformità n. 31 del 29/2/2024 (p.e. 484/2021)



**LOTTO UNICO**

**Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Calambrone - viale del Tirreno 80, piano 1

Il compendio pignorato, composto da quattro unità immobiliari (un appartamento per civile abitazione, un vano di deposito in separato corpo di fabbrica e due posti auto scoperti), è compreso nella porzione nord di un maggior complesso immobiliare edificato nel secolo scorso nel periodo compreso tra gli ultimi anni '20 e i primi anni '30 per essere adibita a colonia marina per i figli dei ferrovieri. Il complesso è stato successivamente trasformato e destinato ad usi residenziali. L'appartamento di civile abitazione, situato al primo piano del blocco "D" contraddistinto dall'interno 6, è composto da ingresso/cucina, due camere, un bagno con disimpegno e un ripostiglio, oltre a una terrazza di mq 85. Il vano di deposito, a pianta rettangolare, è situato al piano terreno del corpo di fabbrica blocco "F" contraddistinto dall'interno 1, separato da quello in cui è ubicato l'appartamento. I due posti auto scoperti, entrambi a pianta rettangolare e adiacenti tra loro, sono ubicati in un'area situata a nord dei corpi di fabbrica che costituiscono il complesso immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 113, Part. 9 Sub. 73, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 113, Part. 9 Sub. 93, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 113, Part. 9 Sub. 192, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 113, Part. 9 Sub. 193, Zc. 2, Categoria C6.

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

Destinazione urbanistica: I resedi scoperti della particella 9 del foglio 113 sulla quale insiste l'intero complesso edilizio di cui è parte il compendio pignorato hanno una complessiva estensione maggiore di 5.000 metri quadrati. Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pisa con il n. 207/2024 di protocollo e allegato all'atto 15 ottobre 2024 ai rogiti del notaio Longobardo di Empoli repertorio n. 12896 trascritto a Pisa il giorno 17 successivo al n. 14380 di particolare attesta che dagli atti del Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001 ai sensi della L.R. n. 5/95 e successive modifiche e integrazioni nonché dagli atti del Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano approvato dal Consiglio Direttivo dell'Ente Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli con delibera n. 18 del 10.05.2002 e successive varianti (ultima quella n. 22 del 23.06.2014) la destinazione urbanistica dell'immobile posto in località Calambrone e rappresentato nel Catasto Terreni e nel Catasto Fabbricati dalla particella 9 del foglio 113 del Comune di Pisa è la seguente: "Secondo la cartografia allegata al Piano di Gestione rientra nella Zona di recupero edilizio e urbanistico funzionale regolamentata nel Titolo V - Capitolo IV - Unità di servizio collettivo del Calambrone - delle Norme Tecniche di Attuazione del 2° Piano di Gestione del Parco Naturale Migliarino San Rossore Massaciuccoli. Il Piano di gestione è stato approvato con delibera del Consiglio Direttivo n. 18 del 10 maggio 2002 e successive varianti, ultima la delibera del Consiglio Direttivo n° 22 del 23 giugno 2014".

**Prezzo base d'asta: € 192.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 12/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 192.000,00**

<b>Bene N° 1 - Compendio pignorato</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pisa (PI) - Fraz. Calambrone - viale del Tirreno 80, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 113, Part. 9 Sub. 73, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 113, Part. 9 Sub. 93, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 113, Part. 9 Sub. 192, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 113, Part. 9 Sub. 193, Zc. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	100,15 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo le unità immobiliari pignorate apparivano in condizioni di conservazione ordinaria, ad eccezione di un'infiltrazione di acqua presente nella parte alta di una parete perimetrale, in prossimino del cassonetto di una tapparella avvolgibile.		
<b>Descrizione:</b>	Il compendio pignorato, composto da quattro unità immobiliari (un appartamento per civile abitazione, un vano di deposito in separato corpo di fabbrica e due posti auto scoperti), è compreso nella porzione nord di un maggior complesso immobiliare edificato nel secolo scorso nel periodo compreso tra gli ultimi anni '20 e i primi anni '30 per essere adibita a colonia marina per i figli dei ferrovieri. Il complesso è stato successivamente trasformato e destinato ad usi residenziali. L'appartamento di civile abitazione, situato al primo piano del blocco "D" contraddistinto dall'interno 6, è composto da ingresso/cucina, due camere, un bagno con disimpegno e un ripostiglio, oltre a una terrazza di mq 85. Il vano di deposito, a pianta rettangolare, è situato al piano terreno del corpo di fabbrica blocco "F" contraddistinto dall'interno 1, separato da quello in cui è ubicato l'appartamento. I due posti auto scoperti, entrambi a pianta rettangolare e adiacenti tra loro, sono ubicati in un'area situata a nord dei corpi di fabbrica che costituiscono il complesso immobiliare.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		