

# TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Itri Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2024 del R.G.E.

promossa da



contro



Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - VIA F.LLI ANTONI N. 5B PIANO T INTERNO I, edificio condominiale residenziale, scala interna, interno I, piano T .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pisa (PI) - VIA F.LLI ANTONI N. 7 PIANO SI, edificio condominiale residenziale, scala interna condominiale, piano SI.....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	8
Patti.....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2 .....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità .....	14
Confini .....	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali .....	15
Precisazioni.....	15
Patti .....	15
Stato conservativo .....	16
Parti Comuni.....	16



Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
<b>Lotto 1</b> .....	21
<b>Lotto 2</b> .....	22
Riepilogo bando d'asta.....	25
<b>Lotto 1</b> .....	25
<b>Lotto 2</b> .....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 124/2024 del R.G.E. ....	27
<b>Lotto 1</b> .....	27
<b>Lotto 2</b> .....	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - VIA F.LLI ANTONI N. 5B PIANO T INTERNO I, edificio condominiale residenziale, scala interna, interno I, piano T.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pisa (PI) - VIA F.LLI ANTONI N. 7 PIANO SI, edificio condominiale residenziale, scala interna condominiale, piano SI.....	30



All'udienza del 15/11/2024, il sottoscritto Arch. Itri Riccardo, con studio in Via Misericordia, 40 - 56025 - Pontedera (PI), email arch\_istri@live.it, PEC riccardo.istri@archiworldpec.it, Tel. 347 6678915, Fax 0587 55444, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - VIA F.LLI ANTONI N. 5B PIANO T INTERNO I, edificio condominiale residenziale, scala interna, interno I, piano T (Coord. Geografiche: nord42900est75100)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pisa (PI) - VIA F.LLI ANTONI N. 7 PIANO SI, edificio condominiale residenziale, scala interna condominiale, piano SI

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA F.LLI ANTONI N. 5B PIANO T INTERNO I, EDIFICIO CONDOMINIALE RESIDENZIALE, SCALA INTERNA, INTERNO I, PIANO T**

L'appartamento a civile abitazione (d'ora in poi citerò -appartamento-), con resede esclusivo, è facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale, di recente costruzione (2015), con accessori e pertinenze condominiali -BCNC-, libero su quattro lati di forma a 4, di cinque piani fuori terra, oltre piano seminterrato -dove è ubicato il bene n. 2, che si raggiunge dal vano ingresso condominiale a comune P.T., -da cui si accede all'appartamento suddetto- tramite vano scala e ascensore condominiale a comune, che porta a vani e spazi a comune P.SI. All'appartamento P.T. con resede esclusivo, si arriva direttamente da Via F.lli Antoni, tramite resede a comune con cancello pedonale e carrabile, e vano ingresso condominiale a comune P.T. a cui si accede direttamente all'appartamento suddetto, civico 5B, interno I.

L'appartamento P.T. con resede esclusivo, è così costituito:

appartamento P.T. h. 2,70 mt. con resede esclusivo:

- accesso da vano ingresso condominiale (sub. 5), con ingresso nel soggiorno-pranzo-angolo cottura, da cui si esce sul resede esclusivo da due vani porta-finestra, di cui uno è munito di una piccola loggia;
- disimpegno;
- camera, da cui si esce sul resede esclusivo;
- camera, da cui si esce sul resede esclusivo;
- antibagno;
- bagno;

**CARATTERISTICHE TERRITORIALI E AMBIENTALI E COMMERCIALI:**

l'appartamento P.T. con resede esclusivo, facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale, sopra citato, fa parte a Pisa, del Quartiere San Marco, non molto distante dall'aeroporto G. Galilei, e in corrispondenza dello svincolo della SGC FI-PI-LI, e nelle vicinanze del centro di Pisa; nella zona, vi sono parcheggi, servizio bus cittadino, pisa mover (che porta alla stazione centrale, e all'aeroporto); negozi di prossimità (alimentari, panifici, bar, e terziari), negozi di servizi pubblici (farmacia, posta), servizi direzionali, centri commerciali ecc.

**CARATERISTICHE URBANISTICHE:**

La zona dove è ubicato il fabbricato condominiale residenziale citato, cui fa parte il bene immobile oggetto di

perizia, già citato, dallo strumento urbanistico comunale, è identificato come zona C, SOTT.ZONA C1, scheda norma n. 27.4 San Marco, zona ad alta densità abitativa, e zona PEEP con edifici condominiali residenziali intensivi, a ridosso di un tessuto edilizio preesistente consolidato, zona non satura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Accesso immobile con IVG IL 20 FEBBRAIO 2025

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - VIA F.LLI ANTONI N. 7 PIANO SI, EDIFICIO CONDOMINIALE RESIDENZIALE, SCALA INTERNA CONDOMINIALE, PIANO SI**

Il garage Piano seminterrato (P.SI), è facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale libero su quattro lati di forma a 4, di cinque piani fuori terra, di recente costruzione (2015), con accessori e pertinenze condominiali -BCNC-, e resede a comune e resedi esclusivi, e il piano seminterrato, dove è sito il garage suddetto, dal quale si accede da vano ingresso a comune P.T. -anche del bene 1-, tramite vano scala a comune e ascensore a comune e da rampa condominiale -passaggio-, da resede a comune, cancello carrabile, e Via F.lli Antoni civico 7.

Il garage P.SI, h. 2,90 mt.:

-garage di forma pressochè a L, è corredato di piccola loggia (architrave in c.a.), fronte ingresso, ad altezza variabile (h. 2,34-h. 244 verso l'esterno).

**CARATTERISTICHE TERRITORIALI E AMBIENTALI E COMMERCIALI:**

Il garage P.SI, facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale, sopra citato, fa parte a Pisa, del Quartiere San Marco, non molto distante dall'aeroporto G. Galilei, e in corrispondenza dello svincolo della SGC FI-PI-LI, e nelle vicinanze del centro di Pisa; nella zona, vi sono parcheggi, servizio bus cittadino, pisa mover (che porta alla stazione centrale, e all'aeroporto); negozi di prossimità (alimentari, panifici, bar, e terziari), negozi di servizi pubblici (farmacia, posta), servizi direzionali, centri commerciali ecc.

**CARATERISTICHE URBANISTICHE:**

La zona dove è ubicato il fabbricato condominiale residenziale citato, cui fa parte il bene immobile oggetto di perizia, già citato, dallo strumento urbanistico comunale, è identificato come zona C, SOTT.ZONA C1, scheda norma n. 27.4 San Marco, zona ad alta densità abitativa, e zona PEEP con edifici condominiali residenziali intensivi, a ridosso di un tessuto edilizio preesistente consolidato, zona non satura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - VIA F.LLI ANTONI N. 5B PIANO T INTERNO I, edificio condominiale residenziale, scala interna, interno I, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

A riguardo della relazione sostitutiva notarile ipo-catastale al ventennio, -essa nei suoi passaggi cronistorici di titolarità dei beni immobili pignorati, (appartamento P.T. con resede esclusivo e garage P.SI), nonché dei passaggi cronistorici catastali dei beni immobili pignorati suddetti, nonché delle formalità pregiudizievoli interessanti i beni immobili stessi sopradetti-, risulta completa, ai sensi dell'art. ex 567 CC. Vedi documento allegato n. 1.

NOTA: la particella di cui al CATASTO TERRENI COMUNE DI PISA FG. 46 PART. 2536, cons. 44 mq., area urbana di completamento del resede condominiale, trasferita per la quota di 1/31 dell'intero, sebbene iscritta da SIENA NPL 2018 S.r.L., nei RR.II. di Pisa, non è stata oggetto di pignoramento.

NOTA: Il bene immobile pignorato -appartamento P.T. con resede esclusivo-, oltre che la proprietà per 1000/1000 di FIN.AL.FA. S.r.L., risulta un diritto di abitazione per 1000/1000 intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] 1979, in regime di separazione dei beni.

### TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] 1)

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

- [REDACTED] proprietà 1/1)

NOTA: Sul bene immobile: appartamento P.T., già menzionato, con resede esclusivo, esiste il diritto di abitazione per 1/1 di [REDACTED] ato a [REDACTED] il [REDACTED] 1979 in regime di separazione dei beni.

**CONFINI**

L'appartamento P.T. con resede esclusivo, confina con: u.i. sub. 136 part. 2527, bene comune non censibile sub. 5 part. 2527, bene comune non censibile sub. 156 part. 2527, s.s.a.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,00 mq	75,00 mq	000	0,00 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>0,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>0,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Per la cronistoria catastale del bene immobile, oggetto di perizia, appartamento P.T. con resede esclusivo, facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale, essa è ben rappresentata nella evoluzione dei propri dati catastali, dalla data di impianto fino ad oggi, quale la categoria del bene, e la ditta proprietaria, nel documento allegato n. 1 e documento allegato n. 2.

**DATI CATASTALI**

**Corrispondenza catastale**

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

AGENZIA ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI PISA UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO SERVIZI CATASTALI  
 COMUNE DI PISA, FG. 46, PART. 2527, SUB. 137, ZONA CENSUARIA 1, CAT. A/2, CL. 3, CONS. 4 VANI, SUP. CAT: TOT. 82 MQ., TOT. ESCL. AREE SCOP. 71 MQ., RENDITA €. 674,49, VIA FRATELLI ANTONI N. 5B INTERNO I PIANO T.

Vedi documenti allegati: documento n. 2, documento n. 3, documento n. 4, documento n. 5.

Il tabulatore automatico, non funziona.



## PRECISAZIONI

A riguardo dell'appartamento P.T. con resede esclusivo, -oggetto di pignoramento-, si fa presente che la documentazione ex art. 567 c.p.c. a riguardo, è completa, e vi è congruenza - al momento del pignoramento - tra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

Non vi sono particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento del bene immobile, quale appartamento P.T. con resede esclusivo, sancite negli atti di provenienza (es. particolari modi d'uso della cosa - quali ad esempio, una divisione nella quale si sancisce che può essere utilizzato un passaggio per un determinato periodo- oneri reali, obbligazioni propter rem; a riguardo degli oneri reali risulta che il bene immobile suddetto, è abitato con diritto di abitazione per 1/1 da tal [REDACTED] n. a [REDACTED] il [REDACTED] 9.

## STATO CONSERVATIVO

Per quanto riguarda lo stato conservativo del bene immobile oggetto di pignoramento, quale appartamento P.T. con resede esclusivo, il medesimo, come parti di edilizia (pareti portanti e tramezzature e solai), e di finiture (pavimenti, tinteggiature, serramenti interni ed esterni, elementi bagno), e impiantistica idro-elettrica, e elementi di aggressione igrometrica quali: muffe e presenza di umidità, non sono presenti, pertanto si può dire, che lo stato di conservazione generale del bene immobile sopra citato, è BUONO.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni del bene immobile quale appartamento P.T. con resede esclusivo, oggetto di pignoramento, rientra in un contesto condominiale, in quanto le u.i. attigue, risultano fuse sul piano fisico (parti di murature verticali, e solai di interpiano superiore), con il bene immobile suddetto, oggetto di pignoramento, pur conservando gli autonomi identificativi catastali.

Parte di fabbricato condominiale residenziale, è ad oggi, interessato da intervento di messa in sicurezza per intervento di ristrutturazione edilizia e consolidamento statico.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

il bene immobile pignorato, appartamento P.T. con resede esclusivo, non è gravato da servitù,-a parte strada di accesso pedonale (servitù di passo, in quanto strada privata di pertinenza del fabbricato condominiale residenziale)- censo, livello o uso civico, da evidenziare che vi è un atto unilaterale d'obbligo edilizio (1), preceduto da una convenzione edilizia (2), a favore del Comune di Pisa, contro ditta costruttrice (1) e precedente ditta proprietaria dei terreni (2), (vedi paragrafo provenienza ventennale, nonchè documento allegato n. 1).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento P.T. con resede esclusivo, è facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale di cinque piani fuori terra, di varia forma e dimensione (a forma di 4), a blocchi abitativi in linea e aggettanti, oltre piano seminterrato, con resedi esclusivi e resede a comune con accessi carrabile e pedonale.

**ESPOSIZIONE:**

nord-est;

**FONDAZIONI PIANO SEMINTERRATO:**

a platea in c.a. con muri di sostegno in c.a. perimetrali, e pavimento industriale;

**FONDAZIONI PIANO DI CAMPAGNA:**

a platea in c.a. e travi rovesce in c.a.;

**STRUTTURE VERTICALI E ORIZZONTALI:**

**PIANO SEMINTERRATO:**

in pilotis in c.a. e solaio di copertura prefabbricato in c.a.;

**STRUTTURE VERTICALI E ORIZZONTALI FABBRICATO:**

in telai di pilastri e travi in c.a.

**TAMPONAMENTI STRUTTURE:**

in blocchi poroton, con cappotto termico;

**SOLAI DI INTERPIANO:**

solai in latero-cemento tipo bausta e massetto in cls armato; al P.T. solaio prefabbricato in c.a. con massetto in cls;

**FACCIAE:**

intonacate e tinteggiate di vari colori, con alcune facciate rifinite con applicazione di doghe in legno tipo blisoleil;

**COPERTURA:**

di tipo piano, in latero-cemento, con impermeabilizzazione in guaina bituminosa, e elastoplastica, con pluviali in pvc;

**PARTICOLARITA' FABBRICATO:**

il fabbricato presenta superfici di copertura di alcuni blocchi, destinati a terrazze con pergolati in pvc, nonché in alcune sue parti, quali facciate, elementi quali balconi con soletta in c.a. e parapetti in tubolari metallici;

**FINESTRE E PORTE FINESTRE e SERRAMENTI:**

finestre, porte finestre in pvc con vetro doppio, con riquadri rivestiti in pvc o elementi prefabbricati lapidei colorati bianchi, vari elementi oscuranti, quali avvolgibili in pvc o blisoleil, o solo infisso;

**RESEDE A COMUNE:**

resede a comune con accesso carrabile e condominiale in elementi metallici e lamiera millefori, il resede a comune condominiale è in parte asfaltato, e in parte pavimentato, con alcuni spazi di verde, e posti auto, con rampa di accesso ai garages P.SI, la recinzione è in parte in muratura intonacata e tinteggiata, in parte con muretto basso e rete plastificata verde con siepe;

**FONTI RINNOVABILI:**

impianto fotovoltaico installato sulla copertura del fabbricato, e pompe di calore.

**APPARTAMENTO P.T. CON RESEDE ESCLUSIVO:**

**PAVIMENTI:**

in gres, in tutti i vani, in gres porcellanato nel bagno;

**PARETI E SOFFITTI:**

pareti perimetrali portanti, pareti interne appartamento, in muratura leggera, il tutto intonacato e tinteggiato con parti decorative; soffitti intonacati e tinteggiati, con parte di ricalatura in cartongesso con faretti, zona soggiorno-pranzo, nella zona angolo cottura ed il bagno, le pareti sono rivestite in piastrelle/mattonelle in gres porcellanato;

**SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI:**

serramenti esterni, finestre e porte finestre in pvc con vetro doppio, e tendina blisoleil, porte interne tipo standard, portoncino di accesso blindato rivestito legno;

**IMPIANTI E BAGNO:**

impianto idro-termico: allaccio gas metano presente, pompe di calore, acqua calda e fredda sanitaria, nella zona cottura e nel bagno, impianto di riscaldamento a pavimento, nel bagno sono presenti tutti i sanitari. w.c., lavabo

, bidet, con piatto doccia;

impianto elettrico: impianto elettrico sottotraccia a 220v, punti accensione con deviatore in tutti i vani, punti luce in tutti i vani, punti presa in tutti i vani, impianto tv, impianto citofonico, impianto allarme, internet, quadro elettrico e salvavita presenti;

impianto smaltimento acque reflue:

presenza di pozzetti di ispezione acque grigie e nere nel resede condominiale collegati alla fossa imhoff nel resede condominiale, allacciata alla pubblica fognatura;

RESEDE ESCLUSIVO:

resede esclusivo appartamento P.T. a forma pressochè di L, piantumato a giardino con erba e varie essenze arboree piantumate e in vasi, perimetralmente all'appartamento, è presente marciapiede, rivestito in mattonelle in monocottura, la recinzione del resede esclusivo, è in muretto basso, ed elementi tubolari metallici e siepe.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il bene immobile periziato, appartamento P.T. con resede esclusivo, è occupato da terzi, co diritto di abitazione per 1/1.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

il bene immobile oggetto di perizia, appartamento P.T. con resede esclusivo, facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale, è pervenuto all'esecutato, con atto di compravendita rogato Notaio Monaco Fabio in Viareggio (LU), il 26.07.2017, rep. 54010/21902, trascritto il 01.08.2017 ai nn. 14308/9722.

NOTA: la particella di cui al CATASTO TERRENI COMUNE DI PISA FG. 46 PART. 2536, cons. 44 mq., area urbana di completamento del resede condominiale, trasferita per la quota di 1/31 dell'intero, all'esecutato, tramite atto di compravendita di cui sopra, sebbene iscritta da [REDACTED] nei RR.II. di Pisa, non è stata oggetto di pignoramento.

La cronistoria dei passaggi degli intestati del bene immobile, dalla sua nascita, fino ad oggi, è ben rappresentata

NOTA:

Si fa presente ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, a favore Comune di Pisa, la quota dell'intero piena proprietà degli immobili in Pisa foglio n. 46 particella 2527 sub. 137 e sub. 133, contro [REDACTED]

Per maggior dettaglio, si rimanda all'allegato n. 1, al paragrafo: Provenienze e Formalità.

NOTA:

Si fa presente CONVENZIONE EDILIZIA a favore Comune di Pisa, la quota dell'intero piena proprietà degli immobili in Pisa foglio n. 46, particelle nn. 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 314, 944, contr [REDACTED]

Con tipo mappale n. 4180/2015 del 21 Gennaio 2015 le partt. 2438 ,2442 , e 2450 venivano soppresse, costituendo la part. 2527 di mq. 3.170 quale ente urbano.

Per maggior dettaglio, si rimanda all'allegato n. 1, al paragrafo: Provenienze e Formalità.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 26/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO N. REP. 1590 DEL 19/04/2021 EMESSO DAL TRIBUNALE DI LUCCA  
Iscritto a PISA il 16/07/2021  
Reg. gen. 15192 - Reg. part. 2364  
Quota: 1000/1000  
Importo: € 762.607,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 762.607,00  
Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAV SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PIETRASANTA FG. 43 PART. 158 SUB. 1. CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PISA FG. 46 PART. 2572 SUB. 137 CAT A/2 CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PISA FG. 46 PART. 2572 SUB. 133 CAT C/6 CATASTO TERRENI COMUNE DI PISA FG. 46 PART. 2536
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL 24/09/2021 N. REP. 1422/1 EMESSO DAL TRIBUNALE DI LUCCA  
Iscritto a PISA il 15/10/2021  
Reg. gen. 21355 - Reg. part. 3436  
Quota: 1000/1000  
Importo: € 600.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 110.459.405,00  
Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAV SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PIETRASANTA FG. 43 PART. 158 SUB. 1. CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PISA FG. 46 PART. 2572 SUB. 137 CAT A/2 CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PISA FG. 46 PART. 2572 SUB. 133 CAT C/6



• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIUNEP DI PISA DEL 31/05/2024 N. REP. 2687**

Trascritto a PISA il 26/06/2024

Reg. gen. 12541 - Reg. part. 9133

Quota: 1000/1000

A favore di [REDACTED]

Contr [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PISA FG. 46 PART. 2572 SUB. 137 CAT A/2 CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PISA FG. 46 PART. 2572 SUB. 133 CAT C/6

**Oneri di cancellazione**

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

## NORMATIVA URBANISTICA

### CARATTERISTICHE URBANISTICHE:

La zona dove è ubicato il fabbricato condominiale residenziale citato, cui fa parte il bene immobile oggetto di perizia, già citato, dallo strumento urbanistico comunale, è identificato come zona C, SOTT.ZONA C1, scheda norma n. 27.4 San Marco, zona ad alta densità abitativa, e zona PEEP con edifici condominiali residenziali intensivi, a ridosso di un tessuto edilizio preesistente consolidato, zona non satura.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'appartamento P.T. con resede esclusivo, facente parte di più ampio fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra, oltre P.SI, con resedi esclusivi e a comune, oltre pertinenze e accessori ed enti ad uso condominiale e facenti parte dei BCNC, è stato realizzato in esecuzione e conformità del Permesso a Costruire n. 36 rilasciato dal Comune di Pisa il 30 Ottobre 2012, e volturato a nome della società alienante [REDACTED], in data 28 Dicembre 2012 (voltura n. 14/2012).

In data 30 Aprile 2015, pratica n. 1298 è stata depositata c/o il Comune di Pisa, la Comunicazione di Fine Lavori con Variante Finale.

In data 13 Dicembre 2016, prot. n. 096632/2016. è stata presentata c/o il Comune di Pisa, la Certificazione di Abitabilità, unitamente alla Conformità delle Norme Igienico-Sanitarie, e alla conformità degli Impianti, esistenti nell'immobile, e gli enti comuni relativi, di cui all'art. n. 1 del D.M. 37/2008, e in riferimento alla



normativa vigente all'epoca della loro installazione.

Per quanto riguarda la attestazione di prestazione energetica, comprensiva dell'A.P.E., rilasciata in data 22 Giugno 2015, depositata al Comune di Pisa in data 08 Luglio 2015, prot. n. 49300, ed inviato telematicamente alla Regione Toscana, il 24 Giugno 2015, nel quale il bene immobile in oggetto sopradetto, è classificato in CLASSE ENERGETICA "A+", ed in validità.

Vedi allegato n. 9.

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

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

In data 13 Dicembre 2016 , prot. n. 096632/2016. è stata presentata c/o il Comune di Pisa, la Certificazione di conformità degli Impianti, esistenti nell'immobile, e gli enti comuni relativi, di cui all'art. n. 1 del D.M. 37/2008, e in riferimento alla normativa vigente all'epoca della loro installazione.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

Nel fabbricato condominiale residenziale, cui fa parte l'appartamento P.T. con resede esclusivo, vi sono vincoli di comune uso e non esclusivo, riguardanti l'uso delle parti comuni del fabbricato.

Per gli oneri di natura condominiale, gravanti sul singolo bene immobile pignorato suddetto, quando esso sarà libero da persone e cose, si fa presente che gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ivi comprese le spese condominiali preventivabili e quelle specifiche per l'anno in corso e per l'anno precedente che non risultino pagate.

Si consiglia di mettersi in contatto con l'amministratore condominiale, per un quadro economico preciso.

Amministratore Condominiale: Scaramucci Leonardo, via Emilia Bosso in Palazzi Trivelli n. 16 (ex fabbrica lavaggi fiammiferi-Putignano) 56121 PISA tel. 050 985198 e mail: segreteria@scaramucci.eu

### **LOTTO 2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pisa (PI) - VIA F.LLI ANTONI N. 7 PIANO SI, edificio condominiale residenziale, scala interna condominiale, piano SI

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

A riguardo della relazione sostitutiva notarile ipo-catastale al ventennio, -essa nei suoi passaggi cronistorici di titolarità dei beni immobili pignorati, (appartamento P.T. con resede esclusivo e garage P.SI), nonché dei passaggi cronistorici catastali dei beni immobili pignorati suddetti, nonché delle formalità pregiudizievoli interessanti i beni immobili stessi sopradetti-, risulta completa, ai sensi dell'art. ex 567 CC. Vedi documento allegato n. 1.

NOTA: la particella di cui al CATASTO TERRENI COMUNE DI PISA FG. 46 PART. 2536, cons. 44 mq., area urbana di completamento del resede condominiale, trasferita per la quota di 1/31 dell'intero, all'esecutato, tramite atto di compravendita di cui sopra, sebbene iscritta da [REDACTED] nei RR.II. di Pisa, non è stata oggetto di pignoramento.

NOTA: Il bene immobile pignorato, garage P.SI, oltre che la proprietà per 1000/1000 di [REDACTED] risulta un diritto di abitazione per 1000/1000 intestato a [REDACTED] (LU) il [REDACTED] 9, in regime di separazione dei beni.

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] 1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

NOTA: Sul bene immobile: garage P.SI, già menzionato, esiste il diritto di abitazione per 1/1 di [REDACTED] nato a [REDACTED], il [REDACTED] 1979 in regime di separazione dei beni.

## CONFINI

Il garage P.SI confina con: bene comune non censibile ad altri subalterni quale sub. 11 part. 2527, garage sub. 132 part. 2572, bene comune non censibile sub. 2, part. 2572 su due lati, s.s.a.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Autorimessa	25,00 mq	26,00 mq	000	0,00 mq	2,87 m	SI
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>0,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>0,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale del bene immobile, oggetto di perizia, garage P.SI, facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale, essa è ben rappresentata nella evoluzione dei propri dati catastali, dalla data di impianto fino ad oggi, quale la categoria del bene, e la ditta proprietaria, nel documento allegato n. 1 e documento allegato n. 6.

## DATI CATASTALI

### *Corrispondenza catastale*

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

AGENZIA ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI PISA UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO SERVIZI CATASTALI  
 COMUNE DI PISA, FG. 46, PART. 2527, SUB. 133, ZONA CENSUARIA 1, CAT. C/6, CL. 3, CONS. 23 MQ., SUP. CAT. 27 MQ., RENDITA €. 98,59, VIA FRATELLI ANTONI N. 7 PIANO SI.  
 Vedi documenti allegati: documento n. 6, documento n. 3, documento n. 4, documento n. 7.

## PRECISAZIONI

A riguardo del garage P.SI, -oggetto di pignoramento-, si fa presente che la documentazione ex art. 567 c.p.c. a riguardo, è completa, e vi è congruenza - al momento del pignoramento - tra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

Non vi sono particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento del bene immobile, quale garage P.SI, sancite negli atti di provenienza (es. particolari modi d'uso della cosa - quali ad esempio, una divisione nella quale si sancisce che può essere utilizzato un passaggio per un determinato periodo- oneri reali, obbligazioni propter rem; a riguardo degli oneri reali risulta che il bene immobile suddetto, di proprietà dell'esecutato per 1/1, è pertinenza esclusiva del bene 1, con diritto di abitazione per 1/1 di tale [REDACTED] n. a

## STATO CONSERVATIVO

Per quanto riguarda lo stato conservativo del bene immobile oggetto di pignoramento, quale garage P.SI, il medesimo:

come parti strutturali di edilizia (pilastri e travi in c.a., murature di tamponamento- blocchi in cls- e solaio prefabbricato in c.a.-soffitto-) si può definire BUONO.

per le finiture (pavimento industriale piano di calpestio, tinteggiature pareti, estradosso del solaio di copertura prefabbricato in c.a.-soffitto-), si può definire MEDIOCRE.

E' presente impianto elettrico di tipo semplice.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni del bene immobile, quale garage P.SI, oggetto di pignoramento, rientra in un contesto condominiale, in quanto le u.i. attigue, risultano fuse sul piano fisico (parti di murature verticali, orizzontali, e solai di interpiano superiore), con il bene immobile suddetto, oggetto di pignoramento, pur conservando gli autonomi identificativi catastali.

Parte di fabbricato condominiale residenziale, è ad oggi, interessato da intervento di messa in sicurezza per intervento di ristrutturazione edilizia e consolidamento statico.

Il soffitto-solaio prefabbricato, a comune del P.SI, presenta varie infiltrazioni d'acqua piovana.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

il bene immobile pignorato, garage P.SI, non è gravato da servitù, -a parte strada di accesso pedonale (servitù di passo, in quanto strada privata di pertinenza del fabbricato condominiale residenziale)- censo, livello o uso civico, da evidenziare che vi è un atto unilaterale d'obbligo edilizio (1), preceduto da una convenzione edilizia (2), a favore del Comune di Pisa, contro ditta costruttrice (1) e precedente ditta proprietaria dei terreni (2), (vedi paragrafo provenienza ventennale, nonché documento allegato n. 1).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il garage P.SI, è facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale di cinque piani fuori terra, di varia forma e dimensione (a forma di 4), a blocchi abitativi in linea e aggettanti, oltre piano seminterrato, con resedi esclusivi e resede a comune con accessi carrabile e pedonale.

**ESPOSIZIONE:**

nord-est;

**FONDAZIONI PIANO SEMINTERRATO E PAVIMENTO:**

a platea in c.a. con muri di sostegno in c.a. perimetrali, e pavimento industriale;

**FONDAZIONI PIANO DI CAMPAGNA:**

a platea in c.a. e travi rovesce in c.a.;

**STRUTTURE VERTICALI E ORIZZONTALI:**

**PIANO SEMINTERRATO:**

in pilotis in c.a. e solaio di copertura prefabbricato in c.a.;

**STRUTTURE VERTICALI E ORIZZONTALI FABBRICATO:**

in telai di pilastri e travi in c.a.

#### TAMPONAMENTI STRUTTURE:

in blocchi poroton, con cappotto termico;

#### SOLAI DI INTERPIANO:

in solai in latero-cemento tipo bausta e massetto in cls armato; solaio di copertura piano seminterrato, in cemento armato prefabbricato;

#### FACCIAE:

intonacate e tinteggiate di vari colori, con alcune facciate rifinite con applicazione di doghe in legno tipo blisoleil;

#### COPERTURA:

di tipo piano, in latero-cemento, con impermeabilizzazione in guaina bituminosa, e elastoplastica, con pluviali in pvc;

#### PARTICOLARITA' FABBRICATO:

il fabbricato presenta superfici di copertura di alcuni blocchi, destinati a terrazze con pergolati in pvc, nonché in alcune sue parti, quali facciate, elementi quali balconi con soletta in c.a. e parapetti in tubolari metallici;

#### FINESTRE E PORTE FINESTRE e SERRAMENTI:

finestre, porte finestre in pvc con vetro doppio, con riquadri rivestiti in pvc o elementi prefabbricati lapidei colorati bianchi, vari elementi oscuranti, quali avvolgibili in pvc o blisoleil, o solo infisso;

#### RESEDE A COMUNE:

resede a comune con accesso carrabile e condominiale in elementi metallici e lamiera millefori, il resede a comune condominiale è in parte asfaltato, e in parte pavimentato, con alcuni spazi di verde, e posti auto, con rampa di accesso ai garages P.SI, la recinzione è in parte in muratura intonacata e tinteggiata, in parte con muretto basso e rete plastificata verde con siepe;

#### FONTI RINNOVABILI:

impianto fotovoltaico installato sulla copertura del fabbricato.

#### GARAGE P.SI:

esso è raggiungibile dal P.T. del fabbricato, tramite vano ingresso condominiale civico 5B (dove è sito anche il bene 1), e vano scala e ascensore a comune, e spazi condominiali, compresa anche la rampa di accesso che da sul resede a comune;

#### PARETI E SOFFITTI:

pareti intonacate e tinteggiate, soffitto in solaio prefabbricato in c.a. a vista;

#### PAVIMENTO:

pavimento industriale;

#### SERRAMENTO:

porta basculante metallica;

#### IMPIANTI:

impianto elettrico:

in sovratraccia, punto accensione e punto luce, punto presa.

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il bene immobile periziato, garage P.SI, è occupato da terzi, con diritto di abitazione per 1/1.

### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

il bene immobile oggetto di perizia, garage P.SI, facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale, è pervenuto all'esecutato, con atto di compravendita rogato Notaio Monaco Fabio in Viareggio (LU), il 26.07.2017, rep. 54010/21902, trascritto il 01.08.2017 ai nn. 14308/9722.

La cronistoria dei passaggi degli intestati del bene immobile, dalla sua nascita, fino ad oggi, è ben rappresentata nel documento allegato n. 1.

NOTA: la particella di cui al CATASTO TERRENI COMUNE DI PISA FG. 46 PART. 2536, cons. 44 mq., area urbana di completamento del resede condominiale, trasferita per la quota di 1/31 dell'intero, all'esecutato, tramite atto di compravendita di cui sopra, sebbene iscritta da [REDACTED] nei RR.II. di Pisa, non è stata oggetto di pignoramento.

NOTA:

Si fa presente ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDLIZIO, a favore Comune di Pisa, la quota dell'intero piena [REDACTED]

Per maggior dettaglio, si rimanda all'allegato n. 1, al paragrafo: Provenienze e Formalità.

NOTA:

Si fa presente CONVENZIONE EDILIZIA a favore Comune di Pisa, la quota dell'intero piena proprietà degli immobili in Pisa foglio n. 46, particelle nn. 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 314, 944, contro [REDACTED]

Con tipo mappale n. 4180/2015 del 21 Gennaio 2015 le partt. 2438 ,2442 , e 2450 venivano soppresse, costituendo la part. 2527 di mq. 3.170 quale ente urbano.

Per maggior dettaglio, si rimanda all'allegato n. 1, al paragrafo: Provenienze e Formalità.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 26/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO N. REP. 1590 DEL 19/04/2021 EMESSO DAL TRIBUNALE DI LUCCA  
Iscritto a PISA il 16/07/2021  
Reg. gen. 15192 - Reg. part. 2364  
Quota: 1000/1000

Importo: € 762.607,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 762.607,00

Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAV SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PIETRASANTA FG. 43 PART. 158 SUB. 1. CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PISA FG. 46 PART. 2572 SUB. 137 CAT A/2 CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PISA FG. 46 PART. 2572 SUB. 133 CAT C/6 CATASTO TERRENI COMUNE DI PISA FG. 46 PART. 2536

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL 24/09/2021 N. REP. 1422/1 EMESSO DAL TRIBUNALE DI LUCCA

Iscritto a PISA il 15/10/2021

Reg. gen. 21355 - Reg. part. 3436

Quota: 1000/1000

Importo: € 600.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.459.405,00

Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAV SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PIETRASANTA FG. 43 PART. 158 SUB. 1. CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PISA FG. 46 PART. 2572 SUB. 137 CAT A/2 CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PISA FG. 46 PART. 2572 SUB. 133 CAT C/6

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIUNEP DI PISA DEL 31/05/2024 N. REP. 2687**

Trascritto a PISA il 26/06/2024

Reg. gen. 12541 - Reg. part. 9133

Quota: 1000/1000

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PISA FG. 46 PART. 2572 SUB. 137 CAT A/2 CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PISA FG. 46 PART. 2572 SUB. 133 CAT C/6

#### NORMATIVA URBANISTICA

##### CARATTERISTICHE URBANISTICHE:

La zona dove è ubicato il fabbricato condominiale residenziale citato, cui fa parte il bene immobile oggetto di perizia, già citato, dallo strumento urbanistico comunale, è identificato come zona C, SOTT.ZONA C1, scheda norma n. 27.4 San Marco, zona ad alta densità abitativa, e zona PEEP con edifici condominiali residenziali intensivi, a ridosso di un tessuto edilizio preesistente consolidato, zona non satura.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il garage P.SI, facente parte di più ampio fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra, oltre P.SI, con resedi esclusivi e a comune, oltre pertinenze e accessori ed enti ad uso condominiale e facenti parte dei BCNC, è stato realizzato in esecuzione e conformità del Permesso a Costruire n. 36 rilasciato dal Comune di Pisa il 30 Ottobre 2012, e volturato a nome della società alienante [REDACTED], in data 28 Dicembre 2012 (voltura n. 14/2012).

In data 30 Aprile 2015, pratica n. 1298 è stata depositata c/o il Comune di Pisa, la Comunicazione di Fine Lavori con Variante Finale.

In data 13 Dicembre 2016, prot. n. 096632/2016, è stata presentata c/o il Comune di Pisa, la Certificazione di Abitabilità, unitamente alla Conformità delle Norme Igienico-Sanitarie, e alla conformità degli Impianti, esistenti nell'immobile, e gli enti comuni relativi, di cui all'art. n. 1 del D.M. 37/2008, e in riferimento alla normativa vigente all'epoca della loro installazione.

Per quanto riguarda la attestazione di prestazione energetica, comprensiva dell'A.P.E., rilasciata in data 22 Giugno 2015, depositata al Comune di Pisa in data 08 Luglio 2015, prot. n. 49300, ed inviato telematicamente alla Regione Toscana, il 24 Giugno 2015, nel quale il bene immobile in oggetto sopradetto, è classificato in CLASSE ENERGETICA "A+", ed in validità.

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

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

In data 13 Dicembre 2016, prot. n. 096632/2016, è stata presentata c/o il Comune di Pisa, la Certificazione di conformità degli Impianti, esistenti nell'immobile, e gli enti comuni relativi, di cui all'art. n. 1 del D.M. 37/2008, e in riferimento alla normativa vigente all'epoca della loro installazione.

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

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

Nel fabbricato condominiale residenziale, cui fa parte il garage P.SI, vi sono vincoli di comune uso e non esclusivo, riguardanti l'uso delle parti comuni del fabbricato.

Per gli oneri di natura condominiale, gravanti sul singolo bene immobile pignorato suddetto, quando esso sarà libero da persone e cose, si fa presente che gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ivi comprese le spese condominiali preventivabili e quelle specifiche per l'anno in corso e per l'anno precedente che non risultino pagate.

Si consiglia di mettersi in contatto con l'amministratore condominiale, per un quadro economico preciso.  
Amministratore Condominiale: Scaramucci Leonardo, via Emilia Bosso in Palazzi Trivelli n. 16 (ex fabbrica lavaggi fiammiferi-Putignano) 56121 PISA tel. 050 985198 e mail: segreteria@scaramucci.eu

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per comodità e logica, e differenza di tipologia tra essi, per la redazione della perizia E.I. 124/2024 R.E.I., sono stati realizzati due lotti:

LOTTO 1 BENE 1: APPARTAMENTO P.T. CON RESEDE ESCLUSIVO

LOTTO 2 BENE 2 GARAGE P.S.I.

I BENI N. 1 E 2, SONO BENI ESCLUSIVI TRA LORO, E NON POSSONO ESSERE VENDUTI SEPARATAMENTE

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - VIA F.LLI ANTONI N. 5B PIANO T INTERNO I, edificio condominiale residenziale, scala interna, interno I, piano T

L'appartamento a civile abitazione (d'ora in poi citerò -appartamento-), con resede esclusivo, è facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale, di recente costruzione (2015), con accessori e pertinenze condominiali -BCNC-, libero su quattro lati di forma a 4, di cinque piani fuori terra, oltre piano seminterrato -dove è ubicato il bene n. 2, che si raggiunge dal vano ingresso condominiale a comune P.T., -da cui si accede all'appartamento suddetto- tramite vano scala e ascensore condominiale a comune, che porta a vani e spazi a comune P.SI. All'appartamento P.T. con resede esclusivo, si arriva direttamente da Via F.lli Antoni, tramite resede a comune con cancello pedonale e carrabile, e vano ingresso condominiale a comune P.T. a cui si accede direttamente all'appartamento suddetto, civico 5B, interno I. L'appartamento P.T. con resede esclusivo, è così costituito: appartamento P.T. h. 2,70 mt. con resede esclusivo: -accesso da vano ingresso condominiale (sub. 5), con ingresso nel soggiorno-pranzo-angolo cottura, da cui si esce sul resede esclusivo da due vani porta-finestra, di cui uno è munito di una piccola loggia; -disimpegno; -camera, da cui si esce sul resede esclusivo; -camera, da cui si esce sul resede esclusivo; -antibagno; -bagno; CARATTERISTICHE TERRITORIALI E AMBIENTALI E COMMERCIALI: l'appartamento P.T. con resede esclusivo, facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale, sopra citato, fa parte a Pisa, del Quartiere San Marco, non molto distante dall'aeroporto G. Galilei, e in corrispondenza dello svincolo della SGC FI-PI-LI, e nelle vicinanze del centro di Pisa; nella zona, vi sono parcheggi, servizio bus cittadino, pisa mover (che porta alla stazione centrale, e all'aeroporto); negozi di prossimità (alimentari, panifici, bar, e terziari), negozi di servizi pubblici (farmacia, posta), servizi direzionali, centri commerciali ecc. CARATTERISTICHE URBANISTICHE: La zona dove è ubicato il fabbricato condominiale residenziale citato, cui fa parte il bene immobile oggetto di perizia, già citato, dallo strumento urbanistico comunale, è identificato come zona C, SOTT.ZONA C1, scheda norma n. 27.4 San Marco, zona ad alta densità abitativa, e zona PEEP con edifici condominiali residenziali intensivi, a ridosso di un tessuto edilizio preesistente consolidato, zona non satura.

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

Valore di stima del bene: € 120.000,00

VIENA DOTTATA LA STIMA PER BENI SIMILI E CON SIMILI CARATTERISTICHE.

VALORI INTRINSECHI ED ESTRINSECHI DELLA STIMA:

Il bene immobile oggetto di perizia, appartamento P.T. con resede esclusivo, facente parte di più ampio

fabbricato condominiale residenziale, di cinque piani fuori terra, oltre P.SI, con resedi esclusivi e a comune, e BCNC, è inserito in un contesto ambientale di edilizia intensiva di edifici residenziali di svariati piani fuori terra, a ridosso di un tessuto edilizio precedente consolidato tradizionale, con nelle immediate vicinanze:

parcheggi pubblici, collegamenti bus, collegamenti viari (superstrada FI-PI-LI e pisa mover per Stazione Fs e aeroporto G. Galilei); nonchè servizi commerciali di prima necessità, terziari, direzionali, e pubblici, tutto ciò è stato tenuto conto nella stima effettuata.

**FATTORI POSITIVI E NEGATIVI DELLA STIMA COMPARATIVA PER BENI SIMILI:**

Nella stima effettuata, per beni immobili, con simili caratteristiche, di cui al bene immobile di cui sopra, è stato tenuto conto dei seguenti fattori:

**POSITIVI:**

Orientamento, posizione, del bene immobile oggetto di stima suddetto, e del suo contesto immobiliare; ubicazione del piano del bene immobile (P.T. con la presenza del resede esclusivo), caratteristiche costruttive, funzionalità architettonica del bene immobile stimato suddetto, e sue finiture;

Vicinanza a collegamenti, parcheggi e servizi, già sopra specificati;

**NEGATIVI:**

Nella stima effettuata, per beni immobili, con simili caratteristiche, di cui al bene immobile di cui sopra, è stato tenuto conto di:

vicinanza superstrada e aeroporto, quali fattori positivi, ma anche fonte di rumore, intensità abitativa del fabbricato dove è inserito il bene immobile suddetto, il bene immobile stimato e il suo contesto immobiliare, è facente parte di edilizia con atto unilaterale d'obbligo e convenzione, e presenza di un diritto di abitazione, ciò va considerato nella stima.

**VALORE DEL BENE IMMOBILE: APPARTAMENTO P.T. CON RESEDE ESCLUSIVO:**

analizzato quanto sopra, fatte le opportune valutazioni, considerato anche la realizzazione recente del fabbricato (2015) condominiale residenziale di cui sopra, analizzato il borsino immobiliare della prov. di Pisa, nonchè le quotazioni OMI, considerato i fattori positivi e negativi citati, si può stimare un prezzo di mercato pari ad €. 1.600,00/mq., €/mq. 1.600x75 mq.= €. 120.000,00 (comprensivo del resede esclusivo).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Pisa (PI) - VIA F.LLI ANTONI N. 5B PIANO T INTERNO I, edificio condominiale residenziale, scala interna, interno I, piano T	0,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 120.000,00	100,00%	€ 120.000,00
Valore di stima:					€ 120.000,00

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2 -** Garage ubicato a Pisa (PI) - VIA F.LLI ANTONI N. 7 PIANO SI, edificio condominiale residenziale, scala interna condominiale, piano SI  
Il garage Piano seminterrato (P.SI), è facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale

libero su quattro lati di forma a 4, di cinque piani fuori terra, di recente costruzione (2015), con accessori e pertinenze condominiali -BCNC-, e resede a comune e resedi esclusivi, e il piano seminterrato, dove è sito il garage suddetto, dal quale si accede da vano ingresso a comune P.T. -anche del bene 1-, tramite vano scala a comune e ascensore a comune e da rampa condominiale -passaggio-, da resede a comune, cancello carrabile, e Via F.lli Antoni civico 7. Il garage P.SI, h. 2,90 mt.: -garage di forma pressochè a L, è corredato di piccola loggia (architrave in c.a.), fronte ingresso, ad altezza variabile (h. 2,34-h. 244 verso l'esterno). CARATTERISTICHE TERRITORIALI E AMBIENTALI E COMMERCIALI: Il garage P.SI, facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale, sopra citato, fa parte a Pisa, del Quartiere San Marco, non molto distante dall'aeroporto G. Galilei, e in corrispondenza dello svincolo della SGC FI-PI-LI, e nelle vicinanze del centro di Pisa; nella zona, vi sono parcheggi, servizio bus cittadino, pisa mover (che porta alla stazione centrale, e all'aeroporto); negozi di prossimità (alimentari, panifici, bar, e terziari), negozi di servizi pubblici (farmacia, posta), servizi direzionali, centri commerciali ecc. CARATTERISTICHE URBANISTICHE: La zona dove è ubicato il fabbricato condominiale residenziale citato, cui fa parte il bene immobile oggetto di perizia, già citato, dallo strumento urbanistico comunale, è identificato come zona C, SOTT.ZONA C1, scheda norma n. 27.4 San Marco, zona ad alta densità abitativa, e zona PEEP con edifici condominiali residenziali intensivi, a ridosso di un tessuto edilizio preesistente consolidato, zona non saturata.

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

Valore di stima del bene: € 21.000,00

VIENA DOTTATA LA STIMA PER BENI SIMILI E CON SIMILI CARATTERISTICHE.

VALORI INTRINSECHI ED ESTRINSECHI DELLA STIMA:

Il bene immobile oggetto di perizia, garage P.SI, facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale, di cinque piani fuori terra, oltre P.SI, con resedi esclusivi e a comune, e BCNC, è inserito in un contesto ambientale di edilizia intensiva di edifici residenziali di svariati piani fuori terra, a ridosso di un tessuto edilizio precedente consolidato tradizionale, con nelle immediate vicinanze:

parcheggi pubblici, collegamenti bus, collegamenti viari (superstrada FI-PI-LI e pisa mover per Stazione Fs e aeroporto G. Galilei); nonchè servizi commerciali di prima necessità, terziari, direzionali, e pubblici, tutto ciò è stato tenuto conto nella stima effettuata.

FATTORI POSITIVI E NEGATIVI DELLA STIMA COMPARATIVA PER BENI SIMILI:

Nella stima effettuata, per beni immobili, con simili caratteristiche, di cui al bene immobile di cui sopra, è stato tenuto conto dei seguenti fattori:

POSITIVI:

Posizione del bene immobile oggetto di stima suddetto;

Ubicazione del piano del bene immobile suddetto, e facile accesso al medesimo, oltre quale bene immobile accessorio del bene n.1;

NEGATIVI:

Nella stima effettuata, per beni immobili, con simili caratteristiche, di cui al bene immobile di cui sopra, è stato tenuto conto di:

intensità abitativa del fabbricato dove è inserito il bene immobile suddetto, stato di conservazione (vedi paragrafo), il bene immobile stimato, presenta un atto unilaterale d'obbligo e una convenzione, ed è presente un diritto di abitazione per 1/1 su di esso, ciò è stato tenuto conto nella stima.

VALORE DEL BENE IMMOBILE: GARAGE P.SI:

analizzato quanto sopra, fatte le opportune valutazioni, considerato anche la realizzazione recente del fabbricato (2015) condominiale residenziale di cui sopra, analizzato il borsino immobiliare della prov. di Pisa, nonchè le quotazioni OMI, considerato i fattori positivi e negativi citati, si può stimare un prezzo di mercato pari ad un 50% del bene immobile n. 1=€. 800,00/mq. , €. 800,00/mq. x 26mq.= €. 20.800,00, che arrotondato per eccesso ha un valore di €. 21.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Pisa (PI) - VIA F.LLI ANTONI N. 7 PIANO SI, edificio condominiale residenziale, scala interna condominiale, piano SI	0,00 mq	800,00 €/mq	€ 21.000,00	100,00%	€ 21.000,00
				Valore di stima:	€ 21.000,00

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.

Pontedera, li 24/02/2025

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

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - DOCUMENTO N. 1 RELAZIONE NOTARILE IPO-CATASTALE AL VENTENNIO
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTO N. 2 VISURA STORICA CATASTALE APPARTAMENTO P.T.
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTO N. 3 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTO N. 4 ELABORATO PLANIMETRICO E ELENCO DEI SUBALTERNI
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTO N. 5 PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO P.T.
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTO N. 6 VISURA STORICA CATASTALE GARAGE P.S.I.
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTO N. 7 PLANIMETRIA CATASTALE GARAGE P.S.I.
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTO N. 8 SPESE SOSTENUTE
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTO N. 9 CERTIFICATO APE

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - VIA F.LLI ANTONI N. 5B PIANO T INTERNO I, edificio condominiale residenziale, scala interna, interno I, piano T

L'appartamento a civile abitazione (d'ora in poi citerò -appartamento-), con resede esclusivo, è facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale, di recente costruzione (2015), con accessori e pertinenze condominiali -BCNC-, libero su quattro lati di forma a 4, di cinque piani fuori terra, oltre piano seminterrato -dove è ubicato il bene n. 2, che si raggiunge dal vano ingresso condominiale a comune P.T., -da cui si accede all'appartamento suddetto- tramite vano scala e ascensore condominiale a comune, che porta a vani e spazi a comune P.SI. All'appartamento P.T. con resede esclusivo, si arriva direttamente da Via F.lli Antoni, tramite resede a comune con cancello pedonale e carrabile, e vano ingresso condominiale a comune P.T. a cui si accede direttamente all'appartamento suddetto, civico 5B, interno I. L'appartamento P.T. con resede esclusivo, è così costituito: appartamento P.T. h. 2,70 mt. con resede esclusivo: -accesso da vano ingresso condominiale (sub. 5), con ingresso nel soggiorno-pranzo-angolo cottura, da cui si esce sul resede esclusivo da due vani porta-finestra, di cui uno è munito di una piccola loggia; -disimpegno; -camera, da cui si esce sul resede esclusivo; -camera, da cui si esce sul resede esclusivo; -antibagno; -bagno; CARATTERISTICHE TERRITORIALI E AMBIENTALI E COMMERCIALI: l'appartamento P.T. con resede esclusivo, facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale, sopra citato, fa parte a Pisa, del Quartiere San Marco, non molto distante dall'aeroporto G. Galilei, e in corrispondenza dello svincolo della SGC FI-PI-LI, e nelle vicinanze del centro di Pisa; nella zona, vi sono parcheggi, servizio bus cittadino, pisa mover (che porta alla stazione centrale, e all'aeroporto); negozi di prossimità (alimentari, panifici, bar, e terziari), negozi di servizi pubblici (farmacia, posta), servizi direzionali, centri commerciali ecc. CARATTERISTICHE URBANISTICHE: La zona dove è ubicato il fabbricato condominiale residenziale citato, cui fa parte il bene immobile oggetto di perizia, già citato, dallo strumento urbanistico comunale, è identificato come zona C, SOTT.ZONA C1, scheda norma n. 27.4 San Marco, zona ad alta densità abitativa, e zona PEEP con edifici condominiali residenziali intensivi, a ridosso di un tessuto edilizio preesistente consolidato, zona non saturata. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: CARATTERISTICHE URBANISTICHE: La zona dove è ubicato il fabbricato condominiale residenziale citato, cui fa parte il bene immobile oggetto di perizia, già citato, dallo strumento urbanistico comunale, è identificato come zona C, SOTT.ZONA C1, scheda norma n. 27.4 San Marco, zona ad alta densità abitativa, e zona PEEP con edifici condominiali residenziali intensivi, a ridosso di un tessuto edilizio preesistente consolidato, zona non saturata.

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pisa (PI) - VIA F.LLI ANTONI N. 7 PIANO SI, edificio condominiale residenziale, scala interna condominiale, piano SI

Il garage Piano seminterrato (P.SI), è facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale libero su quattro lati di forma a 4, di cinque piani fuori terra, di recente costruzione (2015), con accessori e pertinenze condominiali -BCNC-, e resede a comune e resedi esclusivi, e il piano seminterrato, dove è sito il garage suddetto, dal quale si accede da vano ingresso a comune P.T. -anche del bene 1-, tramite vano scala a comune e ascensore a comune e da rampa condominiale -passaggio-, da resede a comune, cancello carrabile, e Via F.lli Antoni civico 7. Il garage P.SI, h. 2,90 mt.: -garage di forma pressochè a L, è corredato di piccola loggia (architrave in c.a.), fronte ingresso, ad altezza variabile (h. 2,34-h. 244 verso l'esterno). CARATTERISTICHE TERRITORIALI E AMBIENTALI E COMMERCIALI: Il garage P.SI, facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale, sopra

citato, fa parte a Pisa, del Quartiere San Marco, non molto distante dall'aeroporto G. Galilei, e in corrispondenza dello svincolo della SGC FI-PI-LI, e nelle vicinanze del centro di Pisa; nella zona, vi sono parcheggi, servizio bus cittadino, pisa mover (che porta alla stazione centrale, e all'aeroporto); negozi di prossimità (alimentari, panifici, bar, e terziari), negozi di servizi pubblici (farmacia, posta), servizi direzionali, centri commerciali ecc. CARATERISTICHE URBANISTICHE: La zona dove è ubicato il fabbricato condominiale residenziale citato, cui fa parte il bene immobile oggetto di perizia, già citato, dallo strumento urbanistico comunale, è identificato come zona C, SOTT.ZONA C1, scheda norma n. 27.4 San Marco, zona ad alta densità abitativa, e zona PEEP con edifici condominiali residenziali intensivi, a ridosso di un tessuto edilizio preesistente consolidato, zona non satura. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: CARATERISTICHE URBANISTICHE: La zona dove è ubicato il fabbricato condominiale residenziale citato, cui fa parte il bene immobile oggetto di perizia, già citato, dallo strumento urbanistico comunale, è identificato come zona C, SOTT.ZONA C1, scheda norma n. 27.4 San Marco, zona ad alta densità abitativa, e zona PEEP con edifici condominiali residenziali intensivi, a ridosso di un tessuto edilizio preesistente consolidato, zona non satura.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 124/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Pisa (PI) - VIA F.LLI ANTONI N. 5B PIANO T INTERNO I, edificio condominiale residenziale, scala interna, interno I, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento	<b>Superficie</b>	0,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Per quanto riguarda lo stato conservativo del bene immobile oggetto di pignoramento, quale appartamento P.T. con resede esclusivo, il medesimo, come parti di edilizia (pareti portanti e tramezzature e solai), e di finiture (pavimenti, tinteggiature, serramenti interni ed esterni, elementi bagno), e impiantistica idro-elettrica, e elementi di aggressione igrometrica quali: muffe e presenza di umidità, non sono presenti, pertanto si può dire, che lo stato di conservazione generale del bene immobile sopra citato, è BUONO.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento a civile abitazione (d'ora in poi citerò -appartamento-), con resede esclusivo, è facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale, di recente costruzione (2015), con accessori e pertinenze condominiali -BCNC-, libero su quattro lati di forma a 4, di cinque piani fuori terra, oltre piano seminterrato -dove è ubicato il bene n. 2, che si raggiunge dal vano ingresso condominiale a comune P.T., -da cui si accede all'appartamento suddetto- tramite vano scala e ascensore condominiale a comune, che porta a vani e spazi a comune P.SI. All'appartamento P.T. con resede esclusivo, si arriva direttamente da Via F.lli Antoni, tramite resede a comune con cancello pedonale e carrabile, e vano ingresso condominiale a comune P.T. a cui si accede direttamente all'appartamento suddetto, civico 5B, interno I. L'appartamento P.T. con resede esclusivo, è così costituito: appartamento P.T. h. 2,70 mt. con resede esclusivo: -accesso da vano ingresso condominiale (sub. 5), con ingresso nel soggiorno-pranzo-angolo cottura, da cui si esce sul resede esclusivo da due vani porta-finestra, di cui uno è munito di una piccola loggia; -disimpegno; -camera, da cui si esce sul resede esclusivo; -camera, da cui si esce sul resede esclusivo; -antibagno; -bagno; CARATTERISTICHE TERRITORIALI E AMBIENTALI E COMMERCIALI: l'appartamento P.T. con resede esclusivo, facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale, sopra citato, fa parte a Pisa, del Quartiere San Marco, non molto distante dall'aeroporto G. Galilei, e in corrispondenza dello svincolo della SGC FI-PI-LI, e nelle vicinanze del centro di Pisa; nella zona, vi sono parcheggi, servizio bus cittadino, pisa mover (che porta alla stazione centrale, e all'aeroporto); negozi di prossimità (alimentari, panifici, bar, e terziari), negozi di servizi pubblici (farmacia, posta), servizi direzionali, centri commerciali ecc. CARATTERISTICHE URBANISTICHE: La zona dove è ubicato il fabbricato condominiale residenziale citato, cui fa parte il bene immobile oggetto di perizia, già citato, dallo strumento urbanistico comunale, è identificato come zona C, SOTT.ZONA C1, scheda norma n. 27.4 San Marco, zona ad alta densità abitativa, e zona PEEP con edifici condominiali residenziali intensivi, a ridosso di un tessuto edilizio preesistente consolidato, zona non satura.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pisa (PI) - VIA F.LLI ANTONI N. 7 PIANO SI, edificio condominiale residenziale, scala interna condominiale, piano SI		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Garage	<b>Superficie</b>	0,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Per quanto riguarda lo stato conservativo del bene immobile oggetto di pignoramento, quale garage P.SI, il medesimo: come parti strutturali di edilizia (pilastri e travi in c.a., murature di tamponamento- blocchi in cls- e solaio prefabbricato in c.a.-soffitto-)si può definire BUONO. per le finiture (pavimento industriale piano di calpestio, tinteggiature pareti, estradosso del solaio di copertura prefabbricato in c.a.-soffitto-), si può definire MEDIOCRE. E' presente impianto elettrico di tipo semplice.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il garage Piano seminterrato (P.SI), è facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale libero su quattro lati di forma a 4, di cinque piani fuori terra, di recente costruzione (2015), con accessori e pertinenze condominiali -BCNC-, e resede a comune e resedi esclusivi, e il piano seminterrato, dove è sito il garage suddetto, dal quale si accede da vano ingresso a comune P.T. -anche del bene 1-, tramite vano scala a comune e ascensore a comune e da rampa condominiale -passaggio-, da resede a comune, cancello carrabile, e Via F.lli Antoni civico 7. Il garage P.SI, h. 2,90 mt.: -garage di forma pressochè a L, è corredato di piccola loggia (architrave in c.a.), fronte ingresso, ad altezza variabile (h. 2,34-h. 244 verso l'esterno).</p> <p>CARATTERISTICHE TERRITORIALI E AMBIENTALI E COMMERCIALI: Il garage P.SI, facente parte di più ampio fabbricato condominiale residenziale, sopra citato, fa parte a Pisa, del Quartiere San Marco, non molto distante dall'aeroporto G. Galilei, e in corrispondenza dello svincolo della SGC FI-PI-LI, e nelle vicinanze del centro di Pisa; nella zona, vi sono parcheggi, servizio bus cittadino, pisa mover (che porta alla stazione centrale, e all'aeroporto); negozi di prossimità (alimentari, panifici, bar, e terziari), negozi di servizi pubblici (farmacia, posta), servizi direzionali, centri commerciali ecc.</p> <p>CARATERISTICHE URBANISTICHE: La zona dove è ubicato il fabbricato condominiale residenziale citato, cui fa parte il bene immobile oggetto di perizia, già citato, dallo strumento urbanistico comunale, è identificato come zona C, SOTT.ZONA C1, scheda norma n. 27.4 San Marco, zona ad alta densità abitativa, e zona PEEP con edifici condominiali residenziali intensivi, a ridosso di un tessuto edilizio preesistente consolidato, zona non satura.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA F.LLI ANTONI N. 5B PIANO T INTERNO I, EDIFICIO CONDOMINIALE RESIDENZIALE, SCALA INTERNA, INTERNO I, PIANO T

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO N. REP. 1590 DEL 19/04/2021 EMESSO DAL TRIBUNALE DI LUCCA  
Iscritto a PISA il 16/07/2021  
Reg. gen. 15192 - Reg. part. 2364  
Quota: 1000/1000  
Importo: € 762.607,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 762.607,00  
Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAV SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PIETRASANTA FG. 43 PART. 158 SUB. 1. CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PISA FG. 46 PART. 2572 SUB. 137 CAT A/2 CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PISA FG. 46 PART. 2572 SUB. 133 CAT C/6 CATASTO TERRENI COMUNE DI PISA FG. 46 PART. 2536
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL 24/09/2021 N. REP. 1422/1 EMESSO DAL TRIBUNALE DI LUCCA  
Iscritto a PISA il 15/10/2021  
Reg. gen. 21355 - Reg. part. 3436  
Quota: 1000/1000  
Importo: € 600.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 110.459.405,00  
Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAV SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PIETRASANTA FG. 43 PART. 158 SUB. 1. CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PISA FG. 46 PART. 2572 SUB. 137 CAT A/2 CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PISA FG. 46 PART. 2572 SUB. 133 CAT C/6

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIUNEP DI PISA DEL 31/05/2024 N. REP. 2687**  
Trascritto a PISA il 26/06/2024  
Reg. gen. 12541 - Reg. part. 9133  
Quota: 1000/1000  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Note: IL PIGNORAMENTO GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PISA FG. 46 PART. 2572 SUB. 137 CAT A/2 CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PISA FG. 46 PART. 2572 SUB. 133 CAT C/6



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - VIA F.LLI ANTONI N. 7 PIANO SI, EDIFICIO CONDOMINIALE RESIDENZIALE, SCALA INTERNA CONDOMINIALE, PIANO SI**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO N. REP. 1590 DEL 19/04/2021 EMESSO DAL TRIBUNALE DI LUCCA  
Iscritto a PISA il 16/07/2021  
Reg. gen. 15192 - Reg. part. 2364  
Quota: 1000/1000  
Importo: € 762.607,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 762.607,00  
Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAV SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PIETRASANTA FG. 43 PART. 158 SUB. 1. CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PISA FG. 46 PART. 2572 SUB. 137 CAT A/2 CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PISA FG. 46 PART. 2572 SUB. 133 CAT C/6 CATASTO TERRENI COMUNE DI PISA FG. 46 PART. 2536
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL 24/09/2021 N. REP. 1422/1 EMESSO DAL TRIBUNALE DI LUCCA  
Iscritto a PISA il 15/10/2021  
Reg. gen. 21355 - Reg. part. 3436  
Quota: 1000/1000  
Importo: € 600.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 110.459.405,00  
Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAV SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PIETRASANTA FG. 43 PART. 158 SUB. 1. CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PISA FG. 46 PART. 2572 SUB. 137 CAT A/2 CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PISA FG. 46 PART. 2572 SUB. 133 CAT C/6

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIUNEP DI PISA DEL 31/05/2024 N. REP. 2687**  
Trascritto a PISA il 26/06/2024  
Reg. gen. 12541 - Reg. part. 9133  
Quota: 1000/1000  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Note: IL PIGNORAMENTO GRAVA SUI SEGUENTI BENI IMMOBILI: CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PISA FG. 46 PART. 2572 SUB. 137 CAT A/2 CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PISA FG. 46 PART. 2572 SUB. 133 CAT C/6