

TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Giuntini Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 129/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 2	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 3	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 4	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 14/08/2021, il sottoscritto Per. Giuntini Alessandro, con studio in Piazza Solferino, 8 - 56126 - Pisa (PI), email alessandrogiuntini@tiscali.it, PEC alessandro.giuntini@pec.eppi.it, Tel. 050 49826, Fax 050 49826, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/08/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Odoardo Bartalini 12
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Odoardo Bartalini 12
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Odoardo Bartalini 12
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via Odoardo Bartalini 12

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ODOARDO BARTALINI 12

Trattasi di appartamento per civile abitazione, di proprietà dei Sigg.ri **** Omissis ****, posto al piano terreno, primo fuori terra, nell'angolo sud-est di fabbricato di maggiori dimensioni sito in Comune di San Giuliano Terme (PI) Via Odoardo Bartalini n°12, da cui ha accesso tramite resede a comune (sub. 1), e composto da locale open space, cucina-pranzo e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 102,00 circa (foto nn° 2 e 5÷10).

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

Attualmente l'appartamento in oggetto risulta collegato, tramite scala interna, al piano primo dell'unità immobiliare non pignorata (part. 110 sub. 2), sempre di proprietà degli esecutati, per l'utilizzo di parte della stessa, e risulta corredato di resede recintato a forma di elle costituito da porzione del resede comune non pignorato (part. 110 sub. 1 b.c.n.c. ai sub. 2, 4, 5, 6 e 7), porzione di terreno (part. 264) e porzione di terreno (part. 412), terreni non pignorati ed entrambe di proprietà degli esecutati; inoltre sul lato est del fabbricato, tra la cucina e la recinzione, è presente una tettoia (foto n°6).

Si fa inoltre presente che la porzione di resede comune (part. 110 sub. 1 b.c.n.c. ai sub. 2, 4, 5, 6 e 7), antistante il lato sud del fabbricato, risulta recintata (foto n°1) e pertanto utilizzato esclusivamente dall'unità immobiliare non pignorata particella 110 sub. 2.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ODOARDO BARTALINI 12



Trattasi di appartamento per civile abitazione, di proprietà dei Sigg.ri **** Omissis ****, posto al piano primo, secondo fuori terra, sul lato ovest di fabbricato di maggiori dimensioni sito in Comune di San Giuliano Terme (PI) Via Odoardo Bartalini n°12, da cui ha accesso tramite resede a comune (sub. 1), terreno non pignorato di proprietà degli esecutati e scala esterna, e composto da locale di ingresso, cucina-pranzo, due camere, piccolo ripostiglio, disimpegno e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 101,00 circa (foto nn°1, 3, 4 e 11÷16).

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

Si fa presente che la porzione di resede comune (part. 110 sub. 1 b.c.n.c. ai sub. 2, 4, 5, 6 e 7), antistante il lato sud del fabbricato, risulta recintata (foto n°1) e pertanto utilizzata esclusivamente dall'unità immobiliare non pignorata particella 110 sub. 2.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ODOARDO BARTALINI 12

Trattasi di locale ad uso magazzino, di proprietà dei Sigg.ri **** Omissis ****, posto al piano terreno, primo fuori terra, sul lato ovest di fabbricato di maggiori dimensioni sito in Comune di San Giuliano Terme (PI) Via Odoardo Bartalini n°12, da cui ha accesso tramite resede a comune (sub. 1), e composto da tre locali, della superficie lorda complessiva di mq 100,00 circa (foto nn°1÷4 e 17÷20).

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

Si fa presente che attualmente sul lato sud dell'immobile previo esecuzione di parete in muratura è stato realizzato un piccolo locale, adibito a dispensa, collegato alla cucina dell'adiacente immobile non pignorato (part. 110 sub. 2) e che la porzione di resede comune non pignorato (part. 110 sub. 1 b.c.n.c. ai sub. 2, 4, 5, 6 e 7), antistante il lato sud del fabbricato, risulta recintata (foto n°1) e pertanto utilizzato esclusivamente dall'unità immobiliare non pignorata particella 110 sub. 2.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ODOARDO BARTALINI 12

Trattasi di locale ad uso cantina, di proprietà dei Sigg.ri **** Omissis ****, posto al piano terreno, primo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni sito in Comune di San Giuliano Terme (PI) Via Odoardo Bartalini n°12, da cui ha accesso tramite resede a comune (part. 110 sub. 1), e composto da ampio locale, della superficie lorda complessiva di mq 62,00 circa (foto nn°2 e 21÷24).

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

Si fa presente che all'interno dell'immobile, lungo tutto il lato ovest, per una larghezza di mt 2,10 circa, sono presenti dei vecchi tini in muratura, che sul lato sud è presente una porta di collegamento con l'unità immobiliare non pignorata (part. 110 sub. 2) ed una caldaia basale a servizio sempre dell'unità immobiliare non pignorata (part. 110 sub. 2) e che la porzione di resede comune non pignorato (part. 110 sub. 1 b.c.n.c. ai sub. 2, 4, 5, 6 e 7), antistante il lato sud del fabbricato, risulta recintato (foto n°1) e

pertanto utilizzato esclusivamente dall'unità immobiliare non pignorata particella 110 sub. 2.

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Odoardo Bartolini 12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



CONFINI

L'appartamento in oggetto confina a nord ed est con resede comune (part. 110 sub. 1) a sud con resede comune (part. 110 sub. 1) e altra proprietà **** Omissis **** (part. 110 sub. 2) ed ad ovest con altra proprietà **** Omissis **** (part. 110 sub. 2) e bene Lotto n°4, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	102,00 mq	1,00	102,00 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				102,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/10/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 110, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 92 mq Rendita € 0,11 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 110, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 92 mq Rendita € 437,13 Piano T
Dal 01/01/1994 al 02/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 110, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 92 mq Rendita € 266,08 Piano T
Dal 02/10/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 110, Sub. 7 Categoria A3 Cl.U, Cons. 4,5 vani Rendita € 426,46 Piano T
Dal 09/11/2015 al 13/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 110, Sub. 7 Categoria A3 Cl.U, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 97 mq - Totale escluso aree scoperte: 97 mq Rendita € 426,46 Piano T
Dal 13/12/2017 al 03/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 110, Sub. 7 Categoria A3 Cl.U, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 101 mq - Totale escluso aree scoperte: 101 mq Rendita € 426,46 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

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

	95	110	7		A3	U	4,5 vani	Totale: 101 mq - Totale escluso aree scoperte: 101 mq	426,46 €	T	
--	----	-----	---	--	----	---	----------	--	----------	---	--

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente per la diversa realizzazione del bagno-w.c.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRECISAZIONI

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

PATTI

Dalla documentazione in atti non si sono rilevate questioni rilevanti di cui al presente quesito, se non quelli derivanti dalla costruzione del fabbricato e dalle consuetudini.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO CONSERVATIVO

Alla data del ns. sopralluogo l'immobile in oggetto si presentava in normali condizioni d'uso e di manutenzione ma con presenza di umidità nella parete ovest del bagno-w.c. mentre il fabbricato di cui lo stesso fa parte si presenta in carenti condizioni d'uso e di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari a meno del resede (part. 110 sub. 1) bene comune non censibile ai sub. 2, 4, 5, 6 e 7, che però è solo parzialmente accessibile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame degli atti non sono stati rilevati gravami relativi al presente quesito, a meno di quelle derivanti dallo stato dei luoghi e del farto di un fabbricato di maggiori dimensioni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato realizzato con struttura portante e pareti divisorie in muratura, solai parte in latero-cemento e parte legno-laterizio e manto di copertura in laterizio.

L'immobile in oggetto risulta dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto gas metano ed impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da caldaia murale, ubicata nella cucina, che garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data del ns. sopralluogo, eseguito il 3/11/2021, risultava occupato dal nipote degli esecutati che vi risiede a titolo gratuito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1983	**** Omissis ****	Compravendita di immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CIAMPI Umberto Mario	28/12/1983	134321	9838
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa	12/01/1984	766	671
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pisa	17/01/1984	535	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 09/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 28/09/2012
Reg. gen. 15015 - Reg. part. 2118
Importo: € 580.000,00
A favore di **** Omissis ****

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

Capitale: € 290.000,00

Rogante: Notaio ROMOLI Roberto

Data: 24/09/2012

N° repertorio: 36729

N° raccolta: 8483

Note: Durata 15 anni. Grava su San Giuliano Terme Foglio 95 Particella 110 Sub. 6 Particella 110 Sub.5 Particella 110 Sub. 4 Particella 110 Sub. 7 Particella 110 Sub. 1.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 09/06/2021

Reg. gen. 11870 - Reg. part. 8346

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

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

Note: Grava su San Giuliano Terme Foglio 95 Particella 110 Sub. 6 Particella 110 Sub.5 Particella 110 Sub. 4 Particella 110 Sub. 7.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967 e successivamente risultano essere stati rilasciati:

-Autorizzazione edilizia n°186 del 6/12/1983, pratica n°561/1983, per "sostituzione manto di copertura; ripresa e sostituzione parziale intonaci interni; sostituzione pavimenti e rivestimenti; sostituz. impianto elettrico; demoliz. intonaci esterni; ripresa e imbiancatura; installaz. impianto di riscaldamento".

-Concessione edilizia n°336 del 6/12/1983, pratica 616/1983, per "la realizzazione di n°2 bagni, controsoffittatura dell'edificio; apertura finestre ai bagni e di una finestra al piano terra" (opere relative al sub. 2).

-Autorizzazione edilizia n°307 dell'1/10/1987, pratica n°851/1987, per "sostituzione pavimenti; ripresa intonaci; messa in opera di impianto di riscaldamento; revisione impianto idraulico ed elettrico; posa in opera di controsoffitti isolanti; restauro infissi esterni e intonaco esterno. INTERVENTO AI SENSI DELL'ART. 31 LETTERA "b" DELLA LEGGE N°457 DEL 5/8/1978".

-Autorizzazione edilizia n°204 del 6/05/1991, pratica n°291/1991, per "intonaci delle facciate dell'abitazione".

Inoltre risultano essere stati presentati:

-Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) depositata il 14/11/2006 protocollo n°46718, pratica n°795/2006, per "trasformazione di magazzini annessi all'abitazione in civile abitazione".

-Segnalazione Certificata di Inizio Lavori (S.C.I.A.) depositata il 24/10/2012 protocollo n°38251, pratica 753/2012, per "frazionamento ed accorpamento di unità immobiliare e manutenzione alla copertura".

-Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.) depositata il 10/01/2014 protocollo n°1096, pratica n°12/2014, per "sostituzione porzione di guaina in una falda del tetto".

Non si è potuto reperire l'Abitabilità e/o l'Agibilità.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alla S.C.I.A. depositata il 24/10/2012 per la diversa realizzazione del bagno-w.c.; inoltre con la medesima S.C.I.A. è stato eseguito un accorpamento di locali del piano primo, dell'unità immobiliare (part. 110 sub. 2) non pignorata, all'unità immobiliare in oggetto (part. 110 sub. 7) con la realizzazione lungo la parete sud dell'immobile di una apertura del solaio e di una scala di collegamento ma con il mantenimento delle due unità immobiliari. Per quanto sopra si dovrà procedere con la regolarizzazione delle difformità riscontrate e la presentazione della planimetria catastale previo demolizione della scala di collegamento con il piano primo e chiusura dell'apertura del solaio in modo da ripristinare le due originarie unità immobiliari; inoltre si dovrà procedere sia alla demolizione delle recinzioni realizzate nel resede comune (part. 110 sub. 1), perché bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari della particella 110, che alla rimozione della tettoia, realizzata sul lato est del fabbricato tra la cucina e il muro di recinzione senza alcuna autorizzazione, con un costo stimato di € 8.500,00 circa incluse spese tecniche.

Degli impianti presenti nell'immobile non ci è stata consegnata alcuna certificazione anche se con la ns. Raccomandata del 7/10/2021 era stato richiesto di "fornire documentazione riguardante eventuali contratti di affitto o similari, certificazioni degli impianti ed Attestato di prestazione energetica"; comunque per quanto riguarda l'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.), ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 modificato dal D.Lgs. 311/2006, l'immobile ne dovrà essere dotato all'Atto di trasferimento.

Si fa presente che nel corso del sopralluogo il Sig. **** Omissis **** ci ha dichiarato che l'immobile in oggetto è provvisto solo dell'utenza di energia elettrica mentre per quanto riguarda le utenze di gas ed acqua le stesse sono fornite dalle utenze legate all'unità immobiliare di cui alla particella 110 sub. 2 non pignorata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in oggetto pur facendo parte di un fabbricato di maggiori dimensioni non risulta inserito in contesto condominiale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Odoardo Bartolini 12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI



L'appartamento in oggetto confina a sud con affaccio su resede comune (part. 110 sub. 1), ad ovest con affaccio su terreno di proprietà **** Omissis **** (part. 286), a nord con affaccio su bene Lotto n°3 ed ad est con altra proprietà **** Omissis **** (part. 110 sub. 2), salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,00 mq	101,00 mq	1,00	101,00 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				101,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/10/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 110, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 0,17 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 110, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 110, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 288,18 Piano 1



Dal 09/11/2015 al 03/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 110, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale Totale: 106 mq - Totale escluso aree scoperte: 103 mq Rendita € 288,18 Piano 1
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	95	110	6		A4	1	4 vani	Totale: 106 mq - Totale escluso aree scoperte: 103 mq	288,18 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente per una diversa distribuzione degli spazi interni.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Dalla documentazione in atti non si sono rilevate questioni rilevanti di cui al presente quesito, se non quelli derivanti dalla costruzione del fabbricato e dalle consuetudini.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del ns. sopralluogo l'immobile in oggetto si presentava in normali condizioni d'uso e di manutenzione a meno della scala esterna di accesso in pietra che necessita di urgenti lavori di manutenzione mentre il fabbricato di cui lo stesso fa parte si presenta in carenti condizioni d'uso e di manutenzione.



PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari a meno del resede (part. 110 sub. 1) bene comune non censibile ai sub. 2, 4, 5, 6 e 7, che però è solo parzialmente accessibile.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame degli atti non sono stati rilevati gravami relativi al presente quesito, a meno della servitù di passo sul terreno non pignorato (part. 286) di proprietà **** Omissis **** per l'accesso alla scala esterna di accesso all'immobile e di quelle derivanti dallo stato dei luoghi e del far parte di un fabbricato di maggiori dimensioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato realizzato con struttura portante e pareti divisorie in muratura, solai parte in latero-cemento e parte legno-laterizio e manto di copertura in laterizio.

L'immobile in oggetto risulta dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto gas metano ed impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da caldaia murale, ubicata nella cucina, che garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data del ns. sopralluogo, eseguito il 3/11/2021, risultava non abitato e pertanto nella disponibilità degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1983	**** Omissis ****	Compravendita di immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CIAMPI Umberto Mario	28/12/1983	134321	9838
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle	12/01/1984	766	671



		Entrate di Pisa			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pisa	17/01/1984	535	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 09/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Pisa il 21/09/1998
 Reg. gen. 13316 - Reg. part. 2402
 Importo: € 240.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 120.000,00
 Rogante: Notaio BARTOLINI Barbara
 Data: 17/09/1998
 N° repertorio: 8959
 Note: Durata 15 anni. Grava su San Giuliano Terme Foglio 95 Particella 110 Sub. 6. A margine risultano: Ipoteca in Rinnovazione nn. 15893/2851 del 31/08/2018 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 17/09/1998 Notaio Bartolini Barbara sede Pisa numero di repertorio 8959.
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Pisa il 28/09/2012
 Reg. gen. 15015 - Reg. part. 2118
 Importo: € 580.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 290.000,00
 Rogante: Notaio ROMOLI Roberto
 Data: 24/09/2012
 N° repertorio: 36729
 N° raccolta: 8483
 Note: Durata 15 anni. Grava su San Giuliano Terme Foglio 95 Particella 110 Sub. 6 Particella 110 Sub.5 Particella 110 Sub. 4 Particella 110 Sub. 7 Particella 110 Sub. 1.
- Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Pisa il 31/08/2018
 Reg. gen. 15893 - Reg. part. 2851
 Importo: € 123.949,65
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 61.974,83

Rogante: Notaio BARTOLINI Barbara
Data: 17/09/1998
N° repertorio: 8959
Note: Grava su San Giuliano Terme Foglio 95 Particella 110 Sub. 6.



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

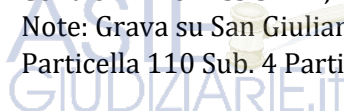
Trascritto a Pisa il 09/06/2021

Reg. gen. 11870 - Reg. part. 8346

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

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

Note: Grava su San Giuliano Terme Foglio 95 Particella 110 Sub. 6 Particella 110 Sub.5
Particella 110 Sub. 4 Particella 110 Sub. 7.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967 e successivamente risultano essere stati rilasciati:

-Autorizzazione edilizia n°186 del 6/12/1983, pratica n°561/1983, per "sostituzione manto di copertura; ripresa e sostituzione parziale intonaci interni; sostituzione pavimenti e rivestimenti; sostituz. impianto elettrico; demoliz. intonaci esterni; ripresa e imbiancatura; installaz. impianto di riscaldamento".

-Concessione edilizia n°336 del 6/12/1983, pratica 616/1983, per "la realizzazione di n°2 bagni, controsoffittatura dell'edificio; apertura finestre ai bagni e di una finestra al piano terra" (opere relative al sub. 2).

-Autorizzazione edilizia n°307 dell'1/10/1987, pratica n°851/1987, per "sostituzione pavimenti; ripresa intonaci; messa in opera di impianto di riscaldamento; revisione impianto idraulico ed elettrico; posa in opera di controsoffitti isolanti; restauro infissi esterni e intonaco esterno. INTERVENTO AI SENSI DELL'ART. 31 LETTERA "b" DELLA LEGGE N°457 DEL 5/8/1978".

-Autorizzazione edilizia n°204 del 6/05/1991, pratica n°291/1991, per "intonaci delle facciate dell'abitazione".

Inoltre risultano essere stati presentati:

-Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) depositata il 14/11/2006 protocollo n°46718, pratica n°795/2006, per "trasformazione di magazzini annessi all'abitazione in civile abitazione".

-Segnalazione Certificata di Inizio Lavori (S.C.I.A.) depositata il 24/10/2012 protocollo n°38251, pratica 753/2012, per "frazionamento ed accorpamento di unità immobiliare e manutenzione alla copertura".

-Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.) depositata il 10/01/2014 protocollo n°1096, pratica n°12/2014, per "sostituzione porzione di guaina in una falda del tetto".

Non si è potuto reperire l'Abitabilità e/o l'Agibilità.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alle autorizzazioni rilasciate e/o presentate sia per una diversa distribuzione degli spazi interni per aver diviso l'ampio ingresso-soggiorno in due locali e disimpegno e realizzato una finestra sulla facciata ovest alla sinistra della porta di ingresso dell'immobile. Per quanto sopra si dovrà procedere con la regolarizzazione delle difformità riscontrate o con la rimessa in pristino allo stato autorizzato ed alla eventuale



presentazione della planimetria catastale con un costo stimato di € 3.000,00 circa incluse spese tecniche.

Degli impianti presenti nell'immobile non ci è stata consegnata alcuna certificazione anche se con la ns. Raccomandata del 7/10/2021 era stato richiesto di "fornire documentazione riguardante eventuali contratti di affitto o similari, certificazioni degli impianti ed Attestato di prestazione energetica"; comunque per quanto riguarda l'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.), ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 modificato dal D.Lgs. 311/2006, l'immobile ne dovrà essere dotato all'Atto di trasferimento.

Si fa inoltre presente che nel corso del sopralluogo il Sig. **** Omissis **** ci ha dichiarato che l'immobile in oggetto non è provvisto di alcuna utenza e che attualmente le stesse sono fornite dalle utenze legate all'unità immobiliare di cui alla particella 110 sub. 2 non pignorata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in oggetto pur facendo parte di un fabbricato di maggiori dimensioni non risulta inserito in un contesto condominiale.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Odoardo Bartalini 12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'immobile in oggetto confina a sud con altra proprietà **** Omissis **** (part. 110 sub. 2), ad ovest con terreno di proprietà **** Omissis **** (part. 286), a nord con resede comune (part. 110 sub. 1) ed ad est con bene Lotto n°4 ed altra proprietà **** Omissis **** (part. 110 sub. 2), salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	80,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	3,10 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/10/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 110, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 96 mq Rendita € 0,12 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 110, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 96 mq Rendita € 456,13 Piano T
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 110, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 96 mq Rendita € 277,65 Piano T
Dal 09/11/2015 al 03/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 110, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 96 mq Superficie catastale Totale: 103 mq Rendita € 277,65 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	95	110	5		C2	2	96 mq	Totale: 103 mq	277,65 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente per una diversa distribuzione degli spazi interni.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Dalla documentazione in atti non si sono rilevate questioni rilevanti di cui al presente quesito, se non quelli derivanti dalla costruzione del fabbricato e dalle consuetudini.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del ns. sopralluogo l'immobile in oggetto si presentava in carenti condizioni d'uso e di manutenzione, come anche il fabbricato di cui lo stesso fa parte, anche in considerazione che l'immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione ora abbandonati.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari a meno del resede (part. 110 sub. 1 bene comune non censibile ai sub. 2, 4, 5, 6 e 7) non pignorato, che però è solo parzialmente accessibile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame degli atti non sono stati rilevati gravami relativi al presente quesito a meno di quelle derivanti dallo stato dei luoghi e del far parte di un fabbricato di maggiori dimensioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato realizzato con struttura portante e pareti divisorie in muratura, solai parte in latero-cemento e parte legno-laterizio e manto di copertura in laterizio.

L'immobile in oggetto attualmente non risulta dotato di impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data del ns. sopralluogo, eseguito il 3/11/2021, risultava nella disponibilità degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1983	**** Omissis ****	Compravendita di immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CIAMPI Umberto Mario	28/12/1983	134321	9838
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa	12/01/1984	766	671
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pisa	17/01/1984	535	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 09/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 28/09/2012
Reg. gen. 15015 - Reg. part. 2118
Importo: € 580.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 290.000,00

Rogante: Notaio ROMOLI Roberto

Data: 24/09/2012

N° repertorio: 36729

N° raccolta: 8483

Note: Durata 15 anni. Grava su San Giuliano Terme Foglio 95 Particella 110 Sub. 6 Particella 110 Sub.5 Particella 110 Sub. 4 Particella 110 Sub. 7 Particella 110 Sub. 1.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 09/06/2021

Reg. gen. 11870 - Reg. part. 8346

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

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

Note: Grava su San Giuliano Terme Foglio 95 Particella 110 Sub. 6 Particella 110 Sub.5 Particella 110 Sub. 4 Particella 110 Sub. 7.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967 e successivamente risultano essere stati rilasciati:

-Autorizzazione edilizia n°186 del 6/12/1983, pratica n°561/1983, per "sostituzione manto di copertura; ripresa e sostituzione parziale intonaci interni; sostituzione pavimenti e rivestimenti; sostituz. impianto elettrico; demoliz. intonaci esterni; ripresa e imbiancatura; installaz. impianto di riscaldamento".

-Concessione edilizia n°336 del 6/12/1983, pratica 616/1983, per "la realizzazione di n°2 bagni, controsoffittatura dell'edificio; apertura finestre ai bagni e di una finestra al piano terra" (opere relative al sub. 2).

-Autorizzazione edilizia n°307 dell'1/10/1987, pratica n°851/1987, per "sostituzione pavimenti; ripresa intonaci; messa in opera di impianto di riscaldamento; revisione impianto idraulico ed elettrico; posa in opera di controsoffitti isolanti; restauro infissi esterni e intonaco esterno. INTERVENTO AI SENSI DELL'ART. 31 LETTERA "b" DELLA LEGGE N°457 DEL 5/8/1978".

-Autorizzazione edilizia n°204 del 6/05/1991, pratica n°291/1991, per "intonaci delle facciate dell'abitazione".

Inoltre risultano essere stati presentati:

-Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) depositata il 14/11/2006 protocollo n°46718, pratica n°795/2006, per "trasformazione di magazzini annessi all'abitazione in civile abitazione".

-Segnalazione Certificata di Inizio Lavori (S.C.I.A.) depositata il 24/10/2012 protocollo n°38251, pratica 753/2012, per "frazionamento ed accorpamento di unità immobiliare e manutenzione alla copertura".

-Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.) depositata il 10/01/2014 protocollo n°1096, pratica n°12/2014, per "sostituzione porzione di guaina in una falda del tetto".

Non si è potuto reperire l'Abitabilità e/o l'Agibilità.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto si è potuto rilevare dagli elaborati allegati alle autorizzazioni rilasciate e/o presentate per aver senza alcuna autorizzazione sia ricavato un locale sul lato sud dell'immobile, attualmente adibito a dispensa della cucina dell'unità immobiliare non

pignorata part. 110 sub. 2 a cui è collegato, che per aver aver realizzato un vano dove era presente un vecchio tino in muratura nell'angolo nord-ovest dell'immobile. Per quanto sopra si dovrà procedere con la regolarizzazione delle difformità riscontrate ed il ripristino dei locali ricongiungendo il locale uso dispensa all'immobile previo demolizione della parete divisoria e chiusura del passaggio di collegamento con l'unità immobiliare adiacente nonché della presentazione della planimetria catastale con un costo stimato di € 4.000,00 circa incluse spese tecniche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in oggetto pur facendo parte di un fabbricato di maggiori dimensioni non risulta inserito in un contesto condominiale.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via Odoardo Bartalini 12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'immobile in oggetto confina a sud con altra proprietà **** Omissis **** (part. 110 sub. 2), ad ovest con bene Lotto n°3, a nord con resede comune (part. 110 sub. 1) ed ad est con bene Lotto n°1, salvo se

altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	55,00 mq	62,00 mq	1,00	62,00 mq	4,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				62,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/10/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 110, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 60 mq Rendita € 0,07 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 110, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 60 mq Rendita € 285,08 Piano T
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 110, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 60 mq Rendita € 173,53 Piano T
Dal 09/11/2015 al 03/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 110, Sub. 4 Categoria C2 Cl.2, Cons. 60 mq Superficie catastale Totale: 61 mq Rendita € 173,53 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	95	110	4		C2	2	60 mq	Totale: 61 mq	173,53 €	T	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Dalla documentazione in atti non si sono rilevate questioni rilevanti di cui al presente quesito, se non quelli derivanti dalla costruzione del fabbricato e dalle consuetudini.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del ns. sopralluogo l'immobile in oggetto si presentava in normali condizioni d'uso e di manutenzione mentre il fabbricato di cui lo stesso fa parte si presenta in carenti condizioni d'uso e di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari a meno del resede non pignorato (part. 110 sub. 1 bene comune non censibile ai sub. 2, 4, 5, 6 e 7), che però è solo parzialmente accessibile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame degli atti non sono stati rilevati gravami relativi al presente quesito a meno di quelle derivanti dallo stato dei luoghi e del far parte di un fabbricato di maggiori dimensioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato realizzato con struttura portante e pareti divisorie in muratura, solai parte in latero-cemento e parte in legno-laterizio e manto di



copertura in laterizio.

L'immobile in oggetto attualmente non risulta dotato di impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data del ns. sopralluogo, eseguito il 3/11/2021, risultava nella disponibilità degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1983	**** Omissis ****	Compravendita di immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CIAMPI Umberto Mario	28/12/1983	134321	9838
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pisa	12/01/1984	766	671
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pisa	17/01/1984	535	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 09/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 28/09/2012
Reg. gen. 15015 - Reg. part. 2118
Importo: € 580.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 290.000,00
Rogante: Notaio ROMOLI Roberto
Data: 24/09/2012
N° repertorio: 36729
N° raccolta: 8483

Note: Durata 15 anni. Grava su San Giuliano Terme Foglio 95 Particella 110 Sub. 6 Particella 110 Sub.5 Particella 110 Sub. 4 Particella 110 Sub. 7 Particella 110 Sub. 1.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 09/06/2021

Reg. gen. 11870 - Reg. part. 8346

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

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

Note: Grava su San Giuliano Terme Foglio 95 Particella 110 Sub. 6 Particella 110 Sub.5 Particella 110 Sub. 4 Particella 110 Sub. 7.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967 e successivamente risultano essere stati rilasciati:

-Autorizzazione edilizia n°186 del 6/12/1983, pratica n°561/1983, per "sostituzione manto di copertura; ripresa e sostituzione parziale intonaci interni; sostituzione pavimenti e rivestimenti; sostituz. impianto elettrico; demoliz. intonaci esterni; ripresa e imbiancatura; installaz. impianto di riscaldamento".

-Concessione edilizia n°336 del 6/12/1983, pratica 616/1983, per "la realizzazione di n°2 bagni, controsoffittatura dell'edificio; apertura finestre ai bagni e di una finestra al piano terra" (opere relative al sub. 2).

-Autorizzazione edilizia n°307 dell'1/10/1987, pratica n°851/1987, per "sostituzione pavimenti; ripresa intonaci; messa in opera di impianto di riscaldamento; revisione impianto idraulico ed elettrico; posa in opera di controsoffitti isolanti; restauro infissi esterni e intonaco esterno. INTERVENTO AI SENSI DELL'ART. 31 LETTERA "b" DELLA LEGGE N°457 DEL 5/8/1978".

-Autorizzazione edilizia n°204 del 6/05/1991, pratica n°291/1991, per "intonaci delle facciate dell'abitazione".

Inoltre risultano essere stati presentati:

-Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) depositata il 14/11/2006 protocollo n°46718, pratica n°795/2006, per "trasformazione di magazzini annessi all'abitazione in civile abitazione".

-Segnalazione Certificata di Inizio Lavori (S.C.I.A.) depositata il 24/10/2012 protocollo n°38251, pratica 753/2012, per "frazionamento ed accorpamento di unità immobiliare e manutenzione alla copertura".

-Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.) depositata il 10/01/2014 protocollo n°1096, pratica n°12/2014, per "sostituzione porzione di guaina in una falda del tetto".

Non si è potuto reperire l'Abitabilità e/o l'Agibilità.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto si è potuto rilevare dagli elaborati allegati alle autorizzazioni rilasciate e/o presentate ma essendo presente un'apertura sul lato sud che collega l'immobile in oggetto con l'unità immobiliare non pignorata (part. 110 sub. 2) si dovrà procedere sia con la chiusura della stessa che con lo spostamento della caldaia basale a servizio sempre dell'unità immobiliare non pignorata (part. 110 sub. 2) in modo da separare le due unità immobiliari con un costo stimato di € 2.500,00 circa incluse spese tecniche.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in oggetto pur facendo parte di un fabbricato di maggiori dimensioni non risulta inserito in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Odoardo Bartalini 12
Trattasi di appartamento per civile abitazione, di proprietà dei Sigg.ri **** Omissis ****, posto al piano terreno, primo fuori terra, nell'angolo sud-est di fabbricato di maggiori dimensioni sito in Comune di San Giuliano Terme (PI) Via Odoardo Bartalini n°12, da cui ha accesso tramite resede a comune (sub. 1), e composto da locale open space, cucina-pranzo e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 102,00 circa (foto nn° 2 e 5÷10).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 110, Sub. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 102.000,00
Il valore commerciale dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, al momento praticamente fermo, con procedimento sintetico comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle che si è potuto reperite presso operatori del mercato immobiliare, opportunamente valutate e ricalibrate, e tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione con presenza di umidità nel bagno-w.c., delle dimensioni e dell'ubicazione dello stesso, che può farsi ascendere ad 1.000,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Giuliano Terme (PI) - Via Odoardo Bartalini 12	102,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 102.000,00	100,00%	€ 102.000,00
Valore di stima:					€ 102.000,00

Valore di stima: € 102.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia e mancanza di certificazioni degli impianti e dell'immobile	15,00	%
Oneri per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e/o ripristinare lo stato dei luoghi nonché la presentazione della planimetria catastale	8500,00	€

Valore finale di stima: € 78.000,00

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

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Odoardo Bartalini 12
Trattasi di appartamento per civile abitazione, di proprietà dei Sigg.ri **** Omissis ****, posto al piano primo, secondo fuori terra, sul lato ovest di fabbricato di maggiori dimensioni sito in Comune di San Giuliano Terme (PI) Via Odoardo Bartalini n°12, da cui ha accesso tramite resede a comune (sub. 1), terreno non pignorato di proprietà degli esecutati e scala esterna, e composto da locale di ingresso, cucina-pranzo, due camere, piccolo ripostiglio, disimpegno e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 101,00 circa (foto nn°1, 3, 4 e 11÷16).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 110, Sub. 6, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 111.100,00
Il valore commerciale dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, al momento praticamente fermo, con procedimento sintetico comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle che si è potuto reperite presso operatori del mercato immobiliare, opportunamente valutate e ricalibrate, e tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione con la necessità di lavori di ristrutturazione della scala esterna in pietra, delle dimensioni e dell'ubicazione dello stesso, che può farsi ascendere ad 1.100,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento San Giuliano Terme (PI) - Via Odoardo Bartalini 12	101,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 111.100,00	100,00%	€ 111.100,00
Valore di stima:					€ 111.100,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Valore di stima: € 111.100,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia e mancanza di certificazioni degli impianti e dell'immobile	15,00	%
Oneri per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e presentazione della planimetria catastale	3000,00	€

Valore finale di stima: € 91.000,00

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

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Odoardo Bartalini 12
Trattasi di locale ad uso magazzino, di proprietà dei Sigg.ri **** Omissis ****, posto al piano terreno, primo fuori terra, sul lato ovest di fabbricato di maggiori dimensioni sito in Comune di San Giuliano Terme (PI) Via Odoardo Bartalini n°12, da cui ha accesso tramite resede a comune (sub. 1), e composto da tre locali, della superficie lorda complessiva di mq 100,00 circa (foto nn°1÷4 e 17÷20).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 110, Sub. 5, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 40.000,00
Il valore commerciale dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, al momento praticamente fermo, con procedimento sintetico comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle che si è potuto reperite presso operatori del mercato immobiliare, opportunamente valutate e ricalibrate, e tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione con la necessità di lavori di ristrutturazione e della mancanza di impianti a norma, delle dimensioni e dell'ubicazione dello stesso, che può farsi ascendere ad 400,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino San Giuliano Terme (PI) - Via Odoardo Bartalini 12	100,00 mq	400,00 €/mq	€ 40.000,00	100,00%	€ 40.000,00
Valore di stima:					€ 40.000,00

Valore di stima: € 40.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e/o ripristinare lo stato dei luoghi nonché la presentazione della planimetria catastale	4000,00	€

Valore finale di stima: € 32.000,00

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

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Cantina ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via Odoardo Bartalini 12
Trattasi di locale ad uso cantina, di proprietà dei Sigg.ri **** Omissis ****, posto al piano terreno, primo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni sito in Comune di San Giuliano Terme (PI) Via Odoardo Bartalini n°12, da cui ha accesso tramite resede a comune (part. 110 sub. 1), e composto da ampio locale, della superficie lorda complessiva di mq 62,00 circa (foto nn°2 e 21÷24).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 110, Sub. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.600,00
Il valore commerciale dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, al momento praticamente fermo, con procedimento sintetico comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle che si è potuto reperite presso operatori del mercato immobiliare, opportunamente valutate e ricalibrate, e tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione, della presenza al suo interno di tini in muratura, della mancanza di impianti a norma, delle dimensioni e dell'ubicazione dello stesso, che può farsi ascendere ad 300,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Cantina San Giuliano Terme (PI) - Via Odoardo Bartalini 12	62,00 mq	300,00 €/mq	€ 18.600,00	100,00%	€ 18.600,00
Valore di stima:					€ 18.600,00

Valore di stima: € 18.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri per lavori di separazione delle due unità immobiliari	2500,00	€

Valore finale di stima: € 14.000,00

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

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 18/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Giuntini Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 24 Foto
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Elaborato planimetrico con elenco subalterni
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Perizia privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Odoardo Bartalini 12
Trattasi di appartamento per civile abitazione, di proprietà dei Sigg.ri **** Omissis ****, posto al piano terreno, primo fuori terra, nell'angolo sud-est di fabbricato di maggiori dimensioni sito in Comune di San Giuliano Terme (PI) Via Odoardo Bartalini n°12, da cui ha accesso tramite resede a comune (sub. 1), e composto da locale open space, cucina-pranzo e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 102,00 circa (foto nn° 2 e 5÷10).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 110, Sub. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 78.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Odoardo Bartalini 12
Trattasi di appartamento per civile abitazione, di proprietà dei Sigg.ri **** Omissis ****, posto al piano primo, secondo fuori terra, sul lato ovest di fabbricato di maggiori dimensioni sito in Comune di San Giuliano Terme (PI) Via Odoardo Bartalini n°12, da cui ha accesso tramite resede a comune (sub. 1), terreno non pignorato di proprietà degli esecutati e scala esterna, e composto da locale di ingresso, cucina-pranzo, due camere, piccolo ripostiglio, disimpegno e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 101,00 circa (foto nn°1, 3, 4 e 11÷16).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 110, Sub. 6, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 91.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Odoardo Bartalini 12
Trattasi di locale ad uso magazzino, di proprietà dei Sigg.ri **** Omissis ****, posto al piano terreno, primo fuori terra, sul lato ovest di fabbricato di maggiori dimensioni sito in Comune di San Giuliano Terme (PI) Via Odoardo Bartalini n°12, da cui ha accesso tramite resede a comune (sub. 1), e composto da tre locali, della superficie lorda complessiva di mq 100,00 circa (foto nn°1÷4 e 17÷20).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 110, Sub. 5, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 32.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via Odoardo Bartalini 12
Trattasi di locale ad uso cantina, di proprietà dei Sigg.ri **** Omissis ****, posto al piano terreno, primo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni sito in Comune di San Giuliano Terme (PI) Via Odoardo Bartalini n°12, da cui ha accesso tramite resede a comune (part. 110

sub. 1), e composto da ampio locale, della superficie lorda complessiva di mq 62,00 circa (foto nn°2 e 21÷24).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 110, Sub. 4, Categoria C2

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

Prezzo base d'asta: € 14.000,00

