

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lazzereschi Fausto, nell'Esecuzione Immobiliare 146/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Lotto 1.....	8
Descrizione	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	13
Patti	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 2	19
Descrizione	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101 ORZIGNANO, piano T	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n.101/A ORZIGNANO, piano S1-T	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101 ORZIGNANO, piano T	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n.101/A ORZIGNANO, piano S1-T	21
Titolarità	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101 ORZIGNANO, piano T	21

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n.101/A ORZIGNANO, piano S1-T	22
Confini	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101 ORZIGNANO, piano T	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n.101/A ORZIGNANO, piano S1-T	22
Consistenza	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101 ORZIGNANO, piano T	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n.101/A ORZIGNANO, piano S1-T	23
Cronistoria Dati Catastali	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101 ORZIGNANO, piano T	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n.101/A ORZIGNANO, piano S1-T	25
Dati Catastali	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101 ORZIGNANO, piano T	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n.101/A ORZIGNANO, piano S1-T	28
Precisazioni	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101 ORZIGNANO, piano T	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n.101/A ORZIGNANO, piano S1-T	29
Patti	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101 ORZIGNANO, piano T	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n.101/A ORZIGNANO, piano S1-T	29
Stato conservativo	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101 ORZIGNANO, piano T	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n.101/A ORZIGNANO, piano S1-T	30
Parti Comuni	30



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101 ORZIGNANO, piano T	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n.101/A ORZIGNANO, piano S1-T	30
Servitù, censo, livello, usi civici	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101 ORZIGNANO, piano T	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n.101/A ORZIGNANO, piano S1-T	31
Caratteristiche costruttive prevalenti	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101 ORZIGNANO, piano T	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n.101/A ORZIGNANO, piano S1-T	31
Stato di occupazione	32
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101 ORZIGNANO, piano T	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n.101/A ORZIGNANO, piano S1-T	32
Provenienze Ventennali	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101 ORZIGNANO, piano T	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n.101/A ORZIGNANO, piano S1-T	34
Formalità pregiudizievoli	35
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101 ORZIGNANO, piano T	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n.101/A ORZIGNANO, piano S1-T	36
Normativa urbanistica	38
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101 ORZIGNANO, piano T	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n.101/A ORZIGNANO, piano S1-T	38
Regolarità edilizia	38
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101 ORZIGNANO, piano T	38



Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n.101/A ORZIGNANO, piano S1-T	39
Vincoli od oneri condominiali.....	40
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101 ORZIGNANO, piano T	40
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n.101/A ORZIGNANO, piano S1-T	40
Lotto 3	41
Descrizione	42
Completezza documentazione ex art. 567.....	42
Titolarità	43
Confini	43
Consistenza.....	43
Cronistoria Dati Catastali.....	43
Dati Catastali	45
Precisazioni.....	46
Patti	46
Stato conservativo	46
Parti Comuni.....	46
Servitù, censo, livello, usi civici	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Stato di occupazione	47
Provenienze Ventennali	47
Formalità pregiudizievoli	48
Normativa urbanistica	50
Regolarità edilizia	50
Vincoli od oneri condominiali.....	51
Lotto 4	52
Descrizione	53
Completezza documentazione ex art. 567.....	53
Titolarità	53
Confini	54
Consistenza	54
Cronistoria Dati Catastali.....	54
Dati Catastali	56
Precisazioni.....	56
Patti	57
Stato conservativo	57



Parti Comuni.....	57
Servitù, censo, livello, usi civici.....	57
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	57
Stato di occupazione.....	58
Provenienze Ventennali.....	58
Formalità pregiudizievoli.....	58
Normativa urbanistica.....	60
Regolarità edilizia.....	60
Vincoli od oneri condominiali.....	61
Stima / Formazione lotti.....	62
Lotto 1	62
Lotto 2	65
Lotto 3	69
Lotto 4	72
Riserve e particolarità da segnalare.....	75
Riepilogo bando d'asta.....	77
Lotto 1	77
Lotto 2	77
Lotto 3	78
Lotto 4	78
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 146/2021 del R.G.E.....	79
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 192.448,00	79
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 261.920,00	79
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 298.242,50	80
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 183.267,50	81
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	82
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 21 ORZIGNANO, piano S1-T.....	82
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101 ORZIGNANO, piano T.....	83
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n.101/A ORZIGNANO, piano S1-T.....	84
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 21 ORZIGNANO, piano T-1.....	86
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101/B ORZIGNANO, piano T-1.....	87



All'udienza del 27/06/2023, il sottoscritto Geom. Lazzereschi Fausto, con studio in Via Tosco Romagnola, 205 - 56025 - Pontedera (PI), email info@studiolazzereschi.com, PEC fausto.lazzereschi@geopec.it, Tel. 0587 56951, Fax 0587 56951, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 21 ORZIGNANO, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101 ORZIGNANO, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n.101/A ORZIGNANO, piano S1-T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 21 ORZIGNANO, piano T-1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101/B ORZIGNANO, piano T-1





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 21 ORZIGNANO, piano S1-T

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione, facente parte del piano interrato e terra di un maggior fabbricato, che si eleva di due piani fuori terra ed uno interrato, comprendente complessivamente cinque unità immobiliari e precisamente cinque appartamenti.

L'appartamento si compone al piano interrato da locale di sgombero e vano scale interno di collegamento con il piano superiore, al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, studio, disimpegno, bagno e antibagno, vano scale interno sopradetto, camera e resede esclusivo.

L'unità è accessibile dalla Via G. Di Vittorio tramite il resede esclusivo precedentemente indicato.

Sul resede è inoltre presente un gazebo ed un manufatto in legno per arredo da giardino.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

l'immobile risulta occupato da soggetti diversi dal debitore con regolare contratto di locazione nella forma di Cedolare Secca stipulato il 10/02/2018 con i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** registrato all'Agenzia delle Entrate il 08/03/2018.

Va notato che la camera urbanisticamente e catastalmente è dotata di disimpegno e ripostiglio ma allo stato attuale sono stati demoliti.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dagli atti notarili prodotti risulta che l'esecutato è in Regime Patrimoniale di Separazione dei Beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con Via G. Di Vittorio; ad est con sub. 16; a sud con sub. 15; ad ovest con sub. 18; s.s.a.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
giardino	244,00 mq	244,00 mq	0,18	43,92 mq	0,00 m	terra
abitazione	70,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	2,75 m	terra
cantina	11,00 mq	17,00 mq	0,20	3,40 mq	1,95 m	interrato
Gazebo	16,00 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq	2,30 m	terra
manufatto il legno come arredo da giardino	4,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	2,20 m	terra
Totale superficie convenzionale:				140,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/1998 al 18/08/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 Rendita € 866,87 Piano S1-T
Dal 28/05/1998 al 31/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 Rendita € 60,43

		Piano T
Dal 28/05/1998 al 31/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 57,07 Piano T
Dal 28/05/1998 al 31/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 12 Rendita € 2.100,95 Piano T-1
Dal 18/08/1998 al 31/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 Rendita € 1.104,06 Piano S1-T
Dal 31/01/1999 al 03/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 Rendita € 60,43 Piano T
Dal 31/01/1999 al 03/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 Rendita € 1.104,06 Piano S1-T
Dal 31/01/1999 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 12 Rendita € 2.100,95 Piano T-1
Dal 31/01/1999 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 57,07 Piano T
Dal 03/06/2005 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 Rendita € 1.169,00 Piano S1-T
Dal 30/05/2007 al 28/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 12 Categoria A2 Cl.4, Cons. 12 Rendita € 2.100,95 Piano T-1
Dal 30/05/2007 al 28/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 13 Categoria F3 Piano T

Dal 30/05/2007 al 28/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 1.039,11 Piano T
Dal 30/05/2007 al 28/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 454,61 Piano T
Dal 28/11/2012 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 14 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 909,22 Piano S1-T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale individuazione è stata costituita a seguito di docfa per AMPLIAMENTO, RISTRUTTURAZIONE, FRAZIONAMENTO E FUSIONE Pratica n. PI0185128 del 28/11/2012 dalla soppressione dei sub. 8, 10, 11, 12 e 13.

In precedenza i sub. 10, 11, 12 e 13 sono stati costituiti a seguito di docfa per FRAZIONAMENTO E FUSIONE, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE E RISTRUTTURAZIONE Pratica n. PI0107593 del 30/05/2007 dalla soppressione dei sub. 5, 7 e 9.

Il sub. 9 è stato costituito a seguito di docfa per FUSIONE E CAMBIO DESTINAZIONE D'USO Pratica n. PI0068249 del 03/06/2005 dalla soppressione dei sub. 4 e 6.

I sub. 4, 5, 6, 7 e 8 sono stati costituiti a seguito di pratica per AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE C01204.1/1998 del 28/05/1998 dalla soppressione dei sub. 1, 2 e 3.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	770	14		A2	3	7	109 mq	909,22 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale risulta non conforme in quanto vi sono rappresentati un disimpegno ed un ripostiglio che nello stato di fatto sono inesistenti e la superficie è stata inglobata dalla camera.

Si rende necessario per la regolarizzazione della corrispondenza catastale presentare nuovo Do.C.Fa (Documenti Catasto Fabbricati) con allegata planimetria corretta, previa sanatoria urbanistica.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Art. 56, secondo comma, c.p.c.

Si evidenzia la necessità del ripristino strutturale con resine epossidiche e fibre di carbonio del solaio intermedio tra lo scantinato ed il piano terra di mq. 15 circa con un costo complessivo di €. 3.000.

L'immobile risulta occupato da soggetti diversi dal debitore con regolare contratto di locazione nella forma di Cedolare Secca stipulato il 10/02/2018 con i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** registrato all'Agenzia delle Entrate il 08/03/2018.

Va notato che la camera urbanisticamente e catastalmente è dotata di disimpegno e ripostiglio ma allo stato attuale sono stati demoliti.

PATTI

Risultano contratti di locazione in essere.

L'immobile risulta occupato da soggetti diversi dal debitore con regolare contratto di locazione nella forma di Cedolare Secca stipulato il 10/02/2018 con i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** registrato all'Agenzia delle Entrate il 08/03/2018.

STATO CONSERVATIVO

L'intero edificio essendo di recente ristrutturazione è in ottimo stato di manutenzione e conservazione, nello specifico l'appartamento risulta essere in normale stato di manutenzione ad eccezione della muffa presente in vari ambienti come camera, cucina e bagno. il solaio intermedio tra il piano interrato ed il piano terra presenta problemi di staticità evidenti, infatti i travetti in laterocemento risultano danneggiati dall'umidità che persiste nell'ambiente e presentano il classico fenomeno dello sfondellamento. La riparazione di tale struttura passa da uno rinforzo strutturale mediante resine epossidiche e fibre di carbonio, con un costo stimato di circa €.200 su mq. pari ad un costo complessivo di €. 3.000.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale di cinque appartamenti; presenta come parti condominiali oltre alla copertura, le fondazioni ed i muri perimetrali con il sub. 15, 16 e 17.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano apparenti servitù gravanti sul bene in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Non è stato possibile verificare le fondazioni;
Esposizione: L'unità volge la facciata verso nord-est;
Altezza interna utile pari a cm. 275 il piano terra e cm. 195 il piano interrato;
Strutture verticali: Le murature portanti sono in muratura ordinaria;
Solai: I solai sono in latero cemento;
Copertura: La copertura dell'edificio è a padiglione, apparentemente in ottime condizioni;
Manto di copertura: Manto di copertura in laterizio tipo portoghese, apparentemente in ottime condizioni;
Pareti esterne ed interne: Le pareti esterne sono in muratura ordinaria rifinite con intonaco civile, le pareti interne sono in laterizio forato rifinite con intonaco civile;
Pavimentazione interna: Pavimentazione interna in piastrelle di gres porcellanato;
Infissi esterni ed interni: Le porte e le finestre sono in legno, come pure gli oscuranti del tipo a persiana;
Scale: interne rivestite in pietra;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti;
Terreno esclusivo: Giardino sul lato nord;
Posto auto: Posto scoperto su resede esclusivo;
Locale di sgombero al piano interrato di altezza cm. 195.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/03/2018
- Scadenza contratto: 09/02/2026
- Scadenza disdetta: 09/08/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

contratto di locazione nella forma della cedolare secca con i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 650,00

Deposito cauzionale pari ad €.1.300 da restituire al termine del contratto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1985 al 31/01/1999	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Pisa	02/01/1986	23	571		
Dal 31/01/1999 al 20/05/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Pisa	30/07/1999	59	714		

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 25/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Pisa il 22/05/2015
Reg. gen. 7148 - Reg. part. 1123
Importo: € 560.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 280.000,00
Rogante: Notaio Romoli Roberto
Data: 20/05/2015
N° repertorio: 40302
N° raccolta: 10454
- **Conc Amministrativa-Riscossione** derivante da Ruolo Accertamento Esecutivo
Iscritto a Pisa il 18/06/2018
Reg. gen. 11121 - Reg. part. 1981
Importo: € 1.118.893,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 559.446,57
Rogante: Agenzia delle Entrate Roma
Data: 18/06/2018
N° repertorio: 1141
N° raccolta: 8718
- **Conc Amministrativa-Riscossione** derivante da Ruolo Accertamento Esecutivo
Iscritto a Pisa il 06/07/2018
Reg. gen. 12508 - Reg. part. 2242
Importo: € 521.151,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 260.575,95
Rogante: Agenzia Entrate Roma
Data: 06/07/2018
N° repertorio: 987
N° raccolta: 6218

Trascrizioni

- **Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Pisa il 04/06/2015
Reg. gen. 7723 - Reg. part. 5510
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Sequestro Preventivo**

Trascritto a Pisa il 05/05/2017

Reg. gen. 7957 - Reg. part. 5460

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto Esecutivo-Cautelare**

Trascritto a Pisa il 26/07/2021

Reg. gen. 16108 - Reg. part. 11426

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto Esecutivo-Cautelare**

Trascritto a Pisa il 06/10/2021

Reg. gen. 20256 - Reg. part. 14508

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile nel Piano Operativo del Comune di San Giuliano Terme è inserito in Zona Urbanistica "B2" Zone Urbanizzate di recente formazione.

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 non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico dl Comune di San Giuliano Terme, a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, sono emerse le pratiche edilizie sotto elencate:

n°473/1971 Nulla Osta Costruzione Casa

579/1971 Nulla Osta Variante Ubicazione

205/1973 Nulla Osta Recinzione

561/974 Nulla Osta Variante

842/1986 Concessione Edilizia per Ampliamento

393/1988 Variante alla 842/86

783/1990 Variante alla 393/88

3354/1992 Abitabilità

5207/1995 Condono Edilizio per Ripostiglio e Tettoia

547/1997 Modifiche prospettiche

387/2005 DIA per Cambio d'Uso da Garage ad Abitazione

338/2006 DIA per Ristrutturazione e Frazionamento

467/2006 Ampliamento Fabbricato (Diniago)

589/2007 Costruzione di Piscina Prefabbricata

14/2009 Ingiunzione di Demolizione

33/2009 Ristrutturazione ed Ampliamento (Archiviata)

93/2009 Demolizione e Ricostruzione Annessi
453/2009 Permesso di Costruire in Sanatoria (Archiviata)
499/2009 Autorizzazione in Sanatoria installazione manufatti
875/2009 Accertamento di Conformità per Manufatto Accessorio (Archiviata)
29/2010 Diniego Sanatoria P.E. 875/09 Ingiunzione Demolizione
38/2010 Diniego Sanatoria P.E. 453/09
754/2010 Dia per Demolizione di Fabbriato (Diffida)
251/2011 Accertamento Conformità Ristrutturazione, Ampliamento con Frazionamento
462/2012 CIAL per Manutenzione Resede
735/2012 Manutenzione Ordinaria ai Terrazzi

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici allegati all'Accertamento di Conformità presentato in data 15/12/2011 avente n°251/2011, non emergono sostanziali difformità ad eccezione che la camera urbanisticamente e catastalmente è dotata di disimpegno e ripostiglio ma allo stato attuale sono stati demoliti.

I costi della Sanatoria edilizia insieme alla variazione catastale quantificati nell'oblazione e costi tecnici per le opere indicate ammontano a circa €. 4.000.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101 ORZIGNANO, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n.101/A ORZIGNANO, piano S1-T

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N. 101 ORZIGNANO, PIANO T

Appartamento per civile abitazione, facente parte del piano terra di un maggior fabbricato, che si eleva di due piani fuori terra ed uno interrato, comprendente complessivamente cinque unità immobiliari e precisamente cinque appartamenti.

L'appartamento si compone al piano terra da cucina, camera, due disimpegni, due ripostigli ed un bagno oltre resede esclusivo.

L'unità è accessibile dalla Via Rosa Luxemburg tramite il resede esclusivo precedentemente descritto.

Fa parte delle presente consistenza anche resede a comune con l'unità individuata con il sub. 16.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

l'immobile risulta occupato da soggetti diversi dal debitore con regolare contratto di locazione nella forma di Cedolare Secca stipulato il 31/03/2018 con i sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** registrato all'Agenzia delle Entrate il 13/02/2020.

Si precisa inoltre che detto bene attualmente è porzione del Subalterno 15 in quanto è stato oggetto di frazionamento in due unità mediante la realizzazione di una parete di cartongesso nel disimpegno, oltre al frazionamento del resede di pertinenza tramite una divisione fisica.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N.101/A ORZIGNANO, PIANO S1-T

Appartamento per civile abitazione, facente parte del piano interrato e terra di un maggior fabbricato, che si eleva di due piani fuori terra ed uno interrato, comprendente complessivamente cinque unità immobiliari e precisamente cinque appartamenti.

L'appartamento si compone al piano interrato da locale di sgombero e vano scale di collegamento con il piano superiore, al piano terra da soggiorno, vano scale interno sopradetto, camera, disimpegno, cucina, locale di sgombero, ripostiglio, un bagno e resede esclusivo.

L'unità è accessibile dalla Via Rosa Luxemburg tramite il resede esclusivo precedentemente descritto.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

l'immobile risulta occupato da soggetti diversi dal debitore con regolare contratto di locazione nella forma di Cedolare Secca stipulato il 31/03/2018 con i sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** registrato all'Agenzia delle Entrate il 13/02/2020, nel quale è attualmente residente la sig.ra **** Omissis **** figlia dell'affittuario **** Omissis ****, con tutta la di Lei famiglia.

Si precisa inoltre che detto bene attualmente è porzione del Subalterno 15 in quanto è stato oggetto di frazionamento in due unità mediante la realizzazione di una parete di cartongesso nel disimpegno ed è stata ricavata una cucina nel locale di deposito ed una camera nello studio, inoltre è stato eseguito il frazionamento del resede di pertinenza tramite una divisione fisica.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N. 101 ORZIGNANO, PIANO T

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N.101/A ORZIGNANO, PIANO S1-T

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N. 101 ORZIGNANO, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dagli atti notarili prodotti risulta che l'esecutato è in Regime Patrimoniale di Separazione dei Beni

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N.101/A ORZIGNANO, PIANO S1-T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dagli atti notarili prodotti risulta che l'esecutato è in Regime Patrimoniale di Separazione dei Beni

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N. 101 ORZIGNANO, PIANO T

L'immobile confina a nord con sub. 14; a sud con Via R. Luxemburg; ad ovest con p.lla 780 e sub. 18; s.s.a.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N.101/A ORZIGNANO, PIANO S1-T

L'immobile confina a nord con sub. 14; ad est con sub. 16 e 17; a sud con Via R. Luxemburg; s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N. 101 ORZIGNANO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



giardino	168,00 mq	168,00 mq	0,18	30,24 mq	0,00 m	terra
Abitazione	57,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	2,80 m	terra
Totale superficie convenzionale:				97,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione ed il giardino risultano porzione del Sub 15 per frazionamento in due unità dell'originaria unità immobiliare.

La porzione residua è stata individuata nel lotto 2 Bene n°3

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N.101/A ORZIGNANO, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	62,00 mq	79,00 mq	1	79,00 mq	2,80 m	terra
giardino	72,00 mq	72,00 mq	0,18	12,96 mq	0,00 m	terra
cantina	14,00 mq	18,00 mq	0,20	3,60 mq	1,95 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				95,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione ed il giardino risultano porzione del Sub 15 per frazionamento in due unità dell'originaria unità immobiliare.

La porzione residua è stata individuata nel lotto 2 Bene n°2

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N. 101 ORZIGNANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 28/05/1998 al 18/08/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 Rendita € 866,87 Piano S1-T
Dal 28/05/1998 al 31/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 Rendita € 60,43 Piano T
Dal 28/05/1998 al 31/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 57,07 Piano T
Dal 28/05/1998 al 31/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 12 Rendita € 2.100,95 Piano T-1
Dal 18/08/1998 al 31/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 Rendita € 1.104,06 Piano S1-T
Dal 31/01/1999 al 03/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 Rendita € 60,43 Piano T
Dal 31/01/1999 al 03/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 Rendita € 1.104,06 Piano S1-T
Dal 31/01/1999 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 12 Rendita € 2.100,95 Piano T-1
Dal 31/01/1999 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 57,07 Piano T
Dal 03/06/2005 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 Rendita € 1.169,00 Piano S1-T

Dal 30/05/2007 al 28/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 12 Categoria A2 Cl.4, Cons. 12 Rendita € 2.100,95 Piano T-1
Dal 30/05/2007 al 28/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 13 Categoria F3 Piano T
Dal 30/05/2007 al 28/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 1.039,11 Piano T
Dal 30/05/2007 al 28/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 454,61 Piano T
Dal 28/11/2012 al 12/08/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 15 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 909,22 Piano S1-T
Dal 12/08/2013 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 15 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 1.039,11 Piano S1-T

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

l'attuale individuazione è stata costituita a seguito di docfa per AMPLIAMENTO, RISTRUTTURAZIONE, FRAZIONAMENTO E FUSIONE Pratica n. PI0185128 del 28/11/2012 dalla soppressione dei sub. 8, 10, 11, 12 e 13.

In precedenza i sub. 10, 11, 12 e 13 sono stati costituiti a seguito di docfa per FRAZIONAMENTO E FUSIONE, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE E RISTRUTTURAZIONE Pratica n. PI0107593 del 30/05/2007 dalla soppressione dei sub. 5, 7 e 9.

Il sub. 9 è stato costituito a seguito di docfa per FUSIONE E CAMBIO DESTINAZIONE D'USO Pratica n. PI0068249 del 03/06/2005 dalla soppressione dei sub. 4 e 6.

i sub. 4, 5, 6, 7 e 8 sono stati costituiti a seguito di pratica per AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE C01204.1/1998 del 28/05/1998 dalla soppressione dei sub. 1, 2 e 3.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N.101/A ORZIGNANO, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 28/05/1998 al 18/08/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 Rendita € 866,87 Piano S1-T
Dal 28/05/1998 al 31/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 Rendita € 60,43 Piano T
Dal 28/05/1998 al 31/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 57,07 Piano T
Dal 28/05/1998 al 31/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 12 Rendita € 2.100,95 Piano T-1
Dal 18/08/1998 al 31/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 Rendita € 1.104,06 Piano S1-T
Dal 31/01/1999 al 03/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 Rendita € 60,43 Piano T
Dal 31/01/1999 al 03/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 Rendita € 1.104,06 Piano S1-T
Dal 31/01/1999 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 12 Rendita € 2.100,95 Piano T-1
Dal 31/01/1999 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 57,07 Piano T
Dal 03/06/2005 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 Rendita € 1.169,00 Piano S1-T

Dal 30/05/2007 al 28/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 12 Categoria A2 Cl.4, Cons. 12 Rendita € 2.100,95 Piano T-1
Dal 30/05/2007 al 28/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 13 Categoria F3 Piano T
Dal 30/05/2007 al 28/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 1.039,11 Piano T
Dal 30/05/2007 al 28/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 454,61 Piano T
Dal 28/11/2012 al 12/08/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 15 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 909,22 Piano S1-T
Dal 12/08/2013 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 15 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 1.039,11 Piano S1-T

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

l'attuale individuazione è stata costituita a seguito di docfa per AMPLIAMENTO, RISTRUTTURAZIONE, FRAZIONAMENTO E FUSIONE Pratica n. PI0185128 del 28/11/2012 dalla soppressione dei sub. 8, 10, 11, 12 e 13.

In precedenza i sub. 10, 11, 12 e 13 sono stati costituiti a seguito di docfa per FRAZIONAMENTO E FUSIONE, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE E RISTRUTTURAZIONE Pratica n. PI0107593 del 30/05/2007 dalla soppressione dei sub. 5, 7 e 9.

Il sub. 9 è stato costituito a seguito di docfa per FUSIONE E CAMBIO DESTINAZIONE D'USO Pratica n. PI0068249 del 03/06/2005 dalla soppressione dei sub. 4 e 6.

i sub. 4, 5, 6, 7 e 8 sono stati costituiti a seguito di pratica per AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE C01204.1/1998 del 28/05/1998 dalla soppressione dei sub. 1, 2 e 3.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N. 101 ORZIGNANO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	770	15		A2	3	8	218 mq	1039,11 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale risulta non conforme in quanto l'unità immobiliare rappresentata nello stato di fatto è stata oggetto di frazionamento in due unità abitative mediante la realizzazione di una parete di cartongesso nel disimpegno, oltre al frazionamento del resede di pertinenza tramite una divisione fisica.

Si rende necessario per la regolarizzazione della corrispondenza catastale presentare nuovo Do.C.Fa (Documenti Catasto Fabbricati) con allegata planimetria corretta, previa sanatoria urbanistica.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N.101/A ORZIGNANO, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	770	15		A2	3	8	218 mq	1039,11 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale risulta non conforme in quanto l'unità immobiliare rappresentata nello stato di fatto è stata oggetto di frazionamento in due unità abitative mediante la realizzazione di una parete di cartongesso nel disimpegno, la trasformazione del locale di deposito in cucina e dello studio in camera, oltre al frazionamento del resede di pertinenza tramite una divisione fisica.

Si rende necessario per la regolarizzazione della corrispondenza catastale presentare nuovo Do.C.Fa (Documenti Catasto Fabbricati) con allegata planimetria corretta, previa sanatoria urbanistica.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N. 101 ORZIGNANO, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Art. 56, secondo comma, c.p.c.

l'immobile risulta occupato da soggetti diversi dal debitore con regolare contratto di locazione nella forma di Cedolare Secca stipulato il 31/03/2018 con i sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** registrato all'Agenzia delle Entrate di Pisa il 13/02/2020 numero 953 serie 3T.

Si precisa inoltre che detto bene attualmente è porzione del Subalterno 15 in quanto è stato oggetto di frazionamento abusivo in due unità mediante la realizzazione di una parete abusiva di cartongesso nel disimpegno, oltre al frazionamento abusivo del resede di pertinenza tramite una divisione fisica.

Tale situazione dovrà essere urbanisticamente e catastalmente sanata, mediante presentazione di sanatoria edilizia presso l'Amministrazione Comunale competente e nuova denuncia DOCFA per la variazione dell'identificativo catastale, da eseguirsi successivamente all'acquisto dell'intero lotto n°2.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N.101/A ORZIGNANO, PIANO S1-T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Art. 56, secondo comma, c.p.c.

l'immobile risulta occupato da soggetti diversi dal debitore con regolare contratto di locazione nella forma di Cedolare Secca stipulato il 31/03/2018 con i sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** registrato all'Agenzia delle Entrate di Pisa il 13/02/2020 numero 953 serie 3T, nel quale è attualmente residente la sig.ra **** Omissis **** figlia dell'affittuario **** Omissis ****, con tutta la di Lei famiglia.

Si precisa inoltre che detto bene attualmente è porzione del Subalterno 15 in quanto è stato oggetto di frazionamento abusivo in due unità mediante la realizzazione di una parete abusiva di cartongesso nel disimpegno, oltre al frazionamento abusivo del resede di pertinenza tramite una divisione fisica.

Tale situazione dovrà essere urbanisticamente e catastalmente sanata, mediante presentazione di sanatoria edilizia presso l'Amministrazione Comunale competente e nuova denuncia DOCFA per la variazione dell'identificativo catastale, da eseguirsi successivamente all'acquisto dell'intero lotto n°2.

PATTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N. 101 ORZIGNANO, PIANO T

Risultano contratti di locazione in essere.

l'immobile risulta occupato da soggetti diversi dal debitore con regolare contratto di locazione nella forma di Cedolare Secca stipulato il 31/03/2018 con i sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** registrato all'Agenzia delle Entrate di Pisa il 13/02/2020 numero 953 serie 3T.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N.101/A ORZIGNANO, PIANO S1-T

Risultano contratti di locazione in essere.

L'immobile risulta occupato da soggetti diversi dal debitore con regolare contratto di locazione nella forma di Cedolare Secca stipulato il 31/03/2018 con i sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** registrato all'Agenzia delle Entrate di Pisa il 13/02/2020 numero 953 serie 3T, nel quale è attualmente residente la Signora **** Omissis **** figlia dell'affittuario **** Omissis ****, con tutta la di Lei famiglia.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N. 101 ORZIGNANO, PIANO T

L'intero edificio essendo di recente ristrutturazione è in ottimo stato di manutenzione e conservazione, ad eccezione della camera matrimoniale e nello specifico porzione della pavimentazione del vano stesso che ricadendo sopra il locale interrato di pertinenza del bene 1 presenta problemi di fessurazione alla pavimentazione che inducono a ritenere concreto un pericolo di staticità del solaio.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N.101/A ORZIGNANO, PIANO S1-T

L'intero edificio e l'appartamento in oggetto essendo di recente ristrutturazione è in ottimo stato di manutenzione e conservazione ad eccezione della camera matrimoniale e nello specifico porzione della pavimentazione del vano stesso che ricadendo sopra il locale interrato di pertinenza del bene 1 presenta problemi di fessurazione alla pavimentazione che inducono a ritenere concreto un pericolo di staticità del solaio.

Non è stato possibile verificare lo stato del locale interrato di pertinenza in quanto l'accesso allo stesso è stato chiuso con pannellature di legno.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N. 101 ORZIGNANO, PIANO T

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale di cinque appartamenti; presenta come parti condominiali oltre alla copertura, le fondazioni ed i muri perimetrali con il sub. 14, 16 e 17 ed il resede a comune con il sub. 16.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N.101/A ORZIGNANO, PIANO S1-T

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale di cinque appartamenti; presenta come parti condominiali oltre alla copertura, le fondazioni ed i muri perimetrali con il sub. 14, 16 e 17 ed il resede a comune con il sub. 16.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N. 101 ORZIGNANO, PIANO T

Non risultano apparenti servitù gravanti sul bene in oggetto.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N.101/A ORZIGNANO, PIANO S1-T

Non risultano apparenti servitù gravanti sul bene in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N. 101 ORZIGNANO, PIANO T

Fondazioni: Non è stato possibile verificare le fondazioni;
Esposizione: L'unità volge la facciata verso sud-ovest;
Altezza interna utile pari a cm. 280 il piano terra;
Strutture verticali: Le murature portanti sono in muratura ordinaria;
Solai: I solai sono in latero cemento;
Copertura: La copertura dell'edificio è a padiglione, apparentemente in ottime condizioni;
Manto di copertura: Manto di copertura in laterizio tipo portoghese, apparentemente in ottime condizioni;
Pareti esterne ed interne: Le pareti esterne sono in muratura ordinaria rifinite con intonaco civile, le pareti interne sono in laterizio forato rifinite con intonaco civile;
Pavimentazione interna: Pavimentazione interna in piastrelle di gres porcellanato e parquet;
Infissi esterni ed interni: Le porte e le finestre sono in legno, come pure gli oscuranti del tipo a persiana;
Scale: interne rivestite in pietra;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti;
Terreno esclusivo: Giardino sul lato sud-ovest;
Posto auto: Posto scoperto su resede esclusivo.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N.101/A ORZIGNANO, PIANO S1-T

Fondazioni: Non è stato possibile verificare le fondazioni;
Esposizione: L'unità volge la facciata verso sud-est;
Altezza interna utile pari a cm. 275 il piano terra e cm. 195 il piano interrato;
Strutture verticali: Le murature portanti sono in muratura ordinaria;
Solai: I solai sono in latero cemento;
Copertura: La copertura dell'edificio è a padiglione, apparentemente in ottime condizioni;
Manto di copertura: Manto di copertura in laterizio tipo portoghese, apparentemente in ottime condizioni;
Pareti esterne ed interne: Le pareti esterne sono in muratura ordinaria rifinite con intonaco civile, le pareti interne sono in laterizio forato rifinite con intonaco civile;
Pavimentazione interna: Pavimentazione interna in piastrelle di gres porcellanato;
Infissi esterni ed interni: Le porte e le finestre sono in legno, come pure gli oscuranti del tipo a persiana;
Scale: interne rivestite in pietra;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti;
Terreno esclusivo: Giardino sul lato sud;

Locale di sgombero al piano interrato di altezza cm. 195.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N. 101 ORZIGNANO, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/02/2020
- Scadenza contratto: 31/03/2026
- Scadenza disdetta: 30/09/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto di Locazione con i sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 375,00

Deposito cauzionale pari ad €1.500 da restituire al termine del contratto.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N.101/A ORZIGNANO, PIANO S1-T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/02/2020
- Scadenza contratto: 31/03/2026
- Scadenza disdetta: 30/09/2025

Contratto di Locazione con i sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 375,00

Deposito cauzionale pari ad €1.500 da restituire al termine del contratto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N. 101 ORZIGNANO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1985 al 31/01/1999	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Pisa	02/01/1986	23	571	
Dal 31/01/1999 al 20/11/2023	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pisa	30/07/1999	59	714

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.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N.101/A ORZIGNANO, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1985 al 31/01/1999	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Pisa	02/01/1986	23	571	
Dal 31/01/1999 al 20/11/2023	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Pisa	30/07/1999	59	714	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N. 101 ORZIGNANO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 25/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Pisa il 22/05/2015
Reg. gen. 7148 - Reg. part. 1123
Importo: € 560.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 280.000,00
Rogante: Notaio Romoli Roberto
Data: 20/05/2015
N° repertorio: 40302
N° raccolta: 10454
- **Conc Amministrativa-Riscossione** derivante da Ruolo Accertamento Esecutivo
Iscritto a Pisa il 18/06/2018
Reg. gen. 11121 - Reg. part. 1981
Importo: € 1.118.893,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 559.446,57
Rogante: Agenzia delle Entrate Roma
Data: 18/06/2018
N° repertorio: 1141
N° raccolta: 8718
- **Conc Amministrativa-Riscossione** derivante da Ruolo Accertamento Esecutivo
Iscritto a Pisa il 06/07/2018
Reg. gen. 12508 - Reg. part. 2242
Importo: € 521.151,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 260.575,95
Rogante: Agenzia Entrate Roma
Data: 06/07/2018
N° repertorio: 987
N° raccolta: 6218

Trascrizioni

- **Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Pisa il 04/06/2015
Reg. gen. 7723 - Reg. part. 5510
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Sequestro Preventivo**
Trascritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 7957 - Reg. part. 5460
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto Esecutivo-Cautelare**
Trascritto a Pisa il 26/07/2021
Reg. gen. 16108 - Reg. part. 11426
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto Esecutivo-Cautelare**
Trascritto a Pisa il 06/10/2021
Reg. gen. 20256 - Reg. part. 14508
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N.101/A ORZIGNANO, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 25/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Pisa il 22/05/2015
Reg. gen. 7148 - Reg. part. 1123
Importo: € 560.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Capitale: € 280.000,00
Rogante: Notaio Romoli Roberto
Data: 20/05/2015
N° repertorio: 40302
N° raccolta: 10454

- **Conc Amministrativa-Riscossione** derivante da Ruolo Accertamento Esecutivo

Iscritto a Pisa il 18/06/2018
Reg. gen. 11121 - Reg. part. 1981
Importo: € 1.118.893,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 559.446,57
Rogante: Agenzia delle Entrate Roma
Data: 18/06/2018
N° repertorio: 1141
N° raccolta: 8718

- **Conc Amministrativa-Riscossione** derivante da Ruolo Accertamento Esecutivo

Iscritto a Pisa il 06/07/2018
Reg. gen. 12508 - Reg. part. 2242
Importo: € 521.151,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 260.575,95
Rogante: Agenzia Entrate Roma
Data: 06/07/2018
N° repertorio: 987
N° raccolta: 6218

Trascrizioni

- **Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Pisa il 04/06/2015
Reg. gen. 7723 - Reg. part. 5510
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Sequestro Preventivo**
Trascritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 7957 - Reg. part. 5460
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo-Cautelare**
Trascritto a Pisa il 26/07/2021
Reg. gen. 16108 - Reg. part. 11426
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto Esecutivo-Cautelare**
Trascritto a Pisa il 06/10/2021
Reg. gen. 20256 - Reg. part. 14508
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N. 101 ORZIGNANO, PIANO T

L'immobile nel Piano Operativo del Comune di San Giuliano Terme è inserito in Zona Urbanistica "B2" Zone Urbanizzate di recente formazione.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N.101/A ORZIGNANO, PIANO S1-T

L'immobile nel Piano Operativo del Comune di San Giuliano terme è inserito in Zona Urbanistica "B2" Zone Urbanizzate di recente formazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N. 101 ORZIGNANO, PIANO T

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.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico dl Comune di San Giuliano Terme, a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, sono emerse le pratiche edilizie sotto elencate:

- n°473/1971 Nulla Osta Costruzione Casa
- 579/1971 Nulla Osta Variante Ubicazione
- 205/1973 Nulla Osta Recinzione
- 561/974 Nulla Osta Variante
- 842/1986 Concessione Edilizia per Ampliamento
- 393/1988 Variante alla 842/86
- 783/1990 Variante alla 393/88
- 3354/1992 Abitabilità
- 5207/1995 Condono Edilizio per Ripostiglio e Tettoia
- 547/1997 Modifiche prospettiche
- 387/2005 DIA per Cambio d'Uso da Garage ad Abitazione
- 338/2006 DIA per Ristrutturazione e Frazionamento
- 467/2006 Ampliamento Fabbricato (Diniego)
- 589/2007 Costruzione di Piscina Prefabbricata
- 14/2009 Ingiunzione di Demolizione
- 33/2009 Ristrutturazione ed Ampliamento (Archiviata)
- 93/2009 Demolizione e Ricostruzione Annessi
- 453/2009 Permesso di Costruire in Sanatoria (Archiviata)
- 499/2009 Autorizzazione in Sanatoria installazione manufatti
- 875/2009 Accertamento di Conformità per Manufatto Accessorio (Archiviata)
- 29/2010 Diniego Sanatoria P.E. 875/09 Ingiunzione Demolizione
- 38/2010 Diniego Sanatoria P.E. 453/09
- 754/2010 Dia per Demolizione di Fabbricato (Diffida)
- 251/2011 Accertamento Conformità Ristrutturazione, Ampliamento con Frazionamento



in seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici allegati all'Accertamento di Conformità presentato in data 15/12/2011 avente n°251/2011, è emerso che l'unità immobiliare in esame

è stata abusivamente frazionata in quanto risulta porzione del Subalterno 15 il quale è stato oggetto di frazionamento in due unità mediante la realizzazione di una parete di cartongesso nel disimpegno, oltre al frazionamento del resede di pertinenza tramite una divisione fisica.

Si precisa inoltre che altra difformità riscontrata è relativa alla realizzazione di una cucina nel locale di deposito ed una camera nello studio.

I costi della Sanatoria edilizia insieme alla variazione catastale quantificati nell'oblazione e costi tecnici per le opere indicate ammontano a circa €. 4.000.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N.101/A ORZIGNANO, PIANO S1-T

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.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giuliano Terme, a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, sono emerse le pratiche edilizie sotto elencate:

- n°473/1971 Nulla Osta Costruzione Casa
- 579/1971 Nulla Osta Variante Ubicazione
- 205/1973 Nulla Osta Recinzione
- 561/974 Nulla Osta Variante
- 842/1986 Concessione Edilizia per Ampliamento
- 393/1988 Variante alla 842/86
- 783/1990 Variante alla 393/88
- 3354/1992 Abitabilità
- 5207/1995 Condonò Edilizio per Ripostiglio e Tettoia
- 547/1997 Modifiche prospettiche
- 387/2005 DIA per Cambio d'Uso da Garage ad Abitazione
- 338/2006 DIA per Ristrutturazione e Frazionamento
- 467/2006 Ampliamento Fabbricato (Diniego)
- 589/2007 Costruzione di Piscina Prefabbricata
- 14/2009 Ingiunzione di Demolizione
- 33/2009 Ristrutturazione ed Ampliamento (Archiviata)
- 93/2009 Demolizione e Ricostruzione Annessi
- 453/2009 Permesso di Costruire in Sanatoria (Archiviata)
- 499/2009 Autorizzazione in Sanatoria installazione manufatti
- 875/2009 Accertamento di Conformità per Manufatto Accessorio (Archiviata)
- 29/2010 Diniego Sanatoria P.E. 875/09 Ingiunzione Demolizione
- 38/2010 Diniego Sanatoria P.E. 453/09
- 754/2010 Dia per Demolizione di Fabbricato (Diffida)
- 251/2011 Accertamento Conformità Ristrutturazione, Ampliamento con Frazionamento
- 462/2012 CIAL per Manutenzione Resede
- 735/2012 Manutenzione Ordinaria ai Terrazzi



in seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici allegati all'Accertamento di Conformità presentato in data 15/12/2011 avente n°251/2011, è emerso che l'unità immobiliare in esame

è stata abusivamente frazionata in quanto risulta porzione del Subalterno 15 il quale è stato oggetto di frazionamento in due unità mediante la realizzazione di una parete di cartongesso nel disimpegno, oltre al frazionamento del resede di pertinenza tramite una divisione fisica.

Si precisa inoltre che altra difformità riscontrata è relativa alla realizzazione di una cucina nel locale di deposito ed una camera nello studio.

I costi della Sanatoria edilizia insieme alla variazione catastale quantificati nell'oblazione e costi tecnici per le opere indicate ammontano a circa €. 4.000.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N. 101 ORZIGNANO, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N.101/A ORZIGNANO, PIANO S1-T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 21 ORZIGNANO, piano T-1

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione, facente parte del piano terra e primo di un maggior fabbricato, che si eleva di due piani fuori terra ed uno interrato, comprendente complessivamente cinque unità immobiliari e precisamente cinque appartamenti.

L'appartamento si compone al piano terra da resede esclusivo con piscina e vano scale esterno di collegamento con il piano superiore, al piano primo da vano scale esterno sopradetto, terrazza accessibile dal vano scale esterno, rampa di scale interna, ingresso, soppalco, disimpegno, soggiorno, cucina, tinello, terrazza, due camere ed un bagno.

L'unità è accessibile dalla Via G. Di Vittorio tramite il resede esclusivo precedentemente descritto.

Fa parte delle presente consistenza anche resede a comune con l'unità individuata con il sub. 15.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il bene risulta arredato e libero da occupanti.

Si precisa che l'unità immobiliare al momento del sopralluogo è ad uso appartamento anche se urbanisticamente e catastalmente è stata autorizzata ad uso ufficio.

Si evidenzia che l'unità in oggetto è dotata di un passaggio che consente l'accesso all'unità immobiliare limitrofa (Sub 17), che dovrà essere chiuso come urbanisticamente e catastalmente rappresentata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dagli atti notarili prodotti risulta che l'esecutato è in Regime Patrimoniale di Separazione dei Beni

CONFINI

L'immobile confina a nord con Via G. Di Vittorio; ad est con p.lla 778; a sud con sub. 17; ad ovest con sub. 14; S.S.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,00 mq	117,00 mq	1	117,00 mq	3,00 m	primo
terrazze	45,00 mq	50,00 mq	0,25	12,50 mq	0,00 m	primo
giardino	280,00 mq	280,00 mq	0,18	50,40 mq	0,00 m	terra
piscina	24,00 mq	24,00 mq	0,50	12,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				191,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				191,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare risulta sia urbanisticamente che catastalmente Ufficio, quindi il cambio d'uso è avvenuto senza autorizzazioni edilizie.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/1998 al 18/08/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 Rendita € 866,87 Piano S1-T
Dal 28/05/1998 al 31/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 Rendita € 60,43 Piano T
Dal 28/05/1998 al 31/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 57,07 Piano T
Dal 28/05/1998 al 31/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 12 Rendita € 2.100,95 Piano T-1
Dal 18/08/1998 al 31/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 Rendita € 1.104,06 Piano S1-T
Dal 31/01/1999 al 03/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 Rendita € 60,43 Piano T
Dal 31/01/1999 al 03/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 Rendita € 1.104,06 Piano S1-T
Dal 31/01/1999 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 12 Rendita € 2.100,95 Piano T-1
Dal 31/01/1999 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 57,07 Piano T
Dal 03/06/2005 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 Rendita € 1.169,00

		Piano S1-T
Dal 30/05/2007 al 28/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 12 Categoria A2 Cl.4, Cons. 12 Rendita € 2.100,95 Piano T-1
Dal 30/05/2007 al 28/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 13 Categoria F3 Piano T
Dal 30/05/2007 al 28/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 1.039,11 Piano T
Dal 30/05/2007 al 28/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 454,61 Piano T
Dal 28/11/2012 al 12/08/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 16 Categoria A10 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 2.803,59 Piano T-1
Dal 12/08/2013 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 16 Categoria A10 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 3.618,81 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale individuazione è stata costituita a seguito di docfa per AMPLIAMENTO, RISTRUTTURAZIONE, FRAZIONAMENTO E FUSIONE Pratica n. PI0185128 del 28/11/2012 dalla soppressione dei sub. 8, 10, 11, 12 e 13.

In precedenza i sub. 10, 11, 12 e 13 sono stati costituiti a seguito di docfa per FRAZIONAMENTO E FUSIONE, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE E RISTRUTTURAZIONE Pratica n. PI0107593 del 30/05/2007 dalla soppressione dei sub. 5, 7 e 9.

Il sub. 9 è stato costituito a seguito di docfa per FUSIONE E CAMBIO DESTINAZIONE D'USO Pratica n. PI0068249 del 03/06/2005 dalla soppressione dei sub. 4 e 6.

I sub. 4, 5, 6, 7 e 8 sono stati costituiti a seguito di pratica per AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE C01204.1/1998 del 28/05/1998 dalla soppressione dei sub. 1, 2 e 3.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	770	16		A10	2	7	167 mq	3618,81 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale risulta non conforme in quanto l'unità immobiliare rappresentata nello stato di fatto è stata oggetto di cambio di destinazione da Ufficio a Civile Abitazione.

Si rende necessario per la regolarizzazione della corrispondenza catastale presentare nuovo Do.C.Fa (Documenti Catasto Fabbricati) con allegata planimetria corretta, previa sanatoria urbanistica.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Art. 56, secondo comma, c.p.c.

Il bene risulta arredato e libero da occupanti.

Si precisa che l'unità immobiliare al momento del sopralluogo è ad uso appartamento anche se urbanisticamente e catastalmente è stata autorizzata ad uso ufficio.

Si evidenzia che l'unità in oggetto è dotata di un passaggio che consente l'accesso all'unità immobiliare limitrofa (Sub 17), che dovrà essere chiuso come urbanisticamente e catastalmente rappresentata.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

Il bene risulta arredato e libero da occupanti.

STATO CONSERVATIVO

L'intero edificio e l'appartamento in oggetto essendo di recente ristrutturazione è in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale di cinque appartamenti; presenta come parti condominiali oltre alla copertura, le fondazioni ed i muri perimetrali con il sub. 14, 15 e 17 ed il resede a comune con il sub. 15.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano apparenti servitù gravanti sul bene in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Non è stato possibile verificare le fondazioni;

Esposizione: L'unità volge la facciata verso nord-est;

Altezza interna utile pari a cm. 275 il piano primo;

Strutture verticali: Le murature portanti sono in muratura ordinaria;

Solai: I solai sono in latero cemento;

Copertura: La copertura dell'edificio è a padiglione, apparentemente in ottime condizioni;

Manto di copertura: Manto di copertura in laterizio tipo portoghese, apparentemente in ottime condizioni;

Pareti esterne ed interne: Le pareti esterne sono in muratura ordinaria rifinite con intonaco civile, le pareti interne sono in laterizio forato rifinite con intonaco civile;

Pavimentazione interna: Pavimentazione interna in piastrelle di gres porcellanato;

Infissi esterni ed interni: Le porte e le finestre sono in legno, come pure gli oscuranti del tipo a persiana;

Scale: interne rivestite in pietra;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti;

Terreno esclusivo: Giardino sul lato nord-est;

Posto auto: Posto scoperto su resede a comune;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Vi sono presenti arredi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 04/07/1985 al 31/01/1999	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
		Trascrizione		

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pisa	02/01/1986	23	571
Dal 31/01/1999 al 20/11/2023	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pisa	30/07/1999	59	714

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 25/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Pisa il 22/05/2015
Reg. gen. 7148 - Reg. part. 1123
Importo: € 560.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 280.000,00

Rogante: Notaio Romoli Roberto
Data: 20/05/2015
N° repertorio: 40302
N° raccolta: 10454

- **Conc Amministrativa-Riscossione** derivante da Ruolo Accertamento Esecutivo

Iscritto a Pisa il 18/06/2018

Reg. gen. 11121 - Reg. part. 1981

Importo: € 1.118.893,14

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 559.446,57

Rogante: Agenzia delle Entrate Roma

Data: 18/06/2018

N° repertorio: 1141

N° raccolta: 8718

- **Conc Amministrativa-Riscossione** derivante da Ruolo Accertamento Esecutivo

Iscritto a Pisa il 06/07/2018

Reg. gen. 12508 - Reg. part. 2242

Importo: € 521.151,90

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 260.575,95

Rogante: Agenzia Entrate Roma

Data: 06/07/2018

N° repertorio: 987

N° raccolta: 6218

Trascrizioni

- **Fondo Patrimoniale**

Trascritto a Pisa il 04/06/2015

Reg. gen. 7723 - Reg. part. 5510

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Sequestro Preventivo**

Trascritto a Pisa il 05/05/2017

Reg. gen. 7957 - Reg. part. 5460

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto Esecutivo-Cautelare**

Trascritto a Pisa il 26/07/2021

Reg. gen. 16108 - Reg. part. 11426

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto Esecutivo-Cautelare**

Trascritto a Pisa il 06/10/2021

Reg. gen. 20256 - Reg. part. 14508
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile nel Piano Operativo del Comune di San Giuliano terme è inserito in Zona Urbanistica "B2" Zone Urbanizzate di recente formazione.

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 non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico dl Comune di San Giuliano Terme, a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, sono emerse le pratiche edilizie sotto elencate:

n°473/1971 Nulla Osta Costruzione Casa
579/1971 Nulla Osta Variante Ubicazione
205/1973 Nulla Osta Recinzione
561/974 Nulla Osta Variante
842/1986 Concessione Edilizia per Ampliamento
393/1988 Variante alla 842/86
783/1990 Variante alla 393/88
3354/1992 Abitabilità
5207/1995 Condonò Edilizio per Ripostiglio e Tettoia
547/1997 Modifiche prospettiche
387/2005 DIA per Cambio d'Uso da Garage ad Abitazione
338/2006 DIA per Ristrutturazione e Frazionamento
467/2006 Ampliamento Fabbricato (Diniego)
589/2007 Costruzione di Piscina Prefabbricata
14/2009 Ingiunzione di Demolizione
33/2009 Ristrutturazione ed Ampliamento (Archiviata)
93/2009 Demolizione e Ricostruzione Annessi
453/2009 Permesso di Costruire in Sanatoria (Archiviata)
499/2009 Autorizzazione in Sanatoria installazione manufatti
875/2009 Accertamento di Conformità per Manufatto Accessorio (Archiviata)
29/2010 Diniego Sanatoria P.E. 875/09 Ingiunzione Demolizione
38/2010 Diniego Sanatoria P.E. 453/09
754/2010 Dia per Demolizione di Fabbricato (Diffida)
251/2011 Accertamento Conformità Ristrutturazione, Ampliamento con Frazionamento
462/2012 CIAL per Manutenzione Resede
735/2012 Manutenzione Ordinaria ai Terrazzi



in seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici allegati all'Accertamento di Conformità presentato in data 15/12/2011 avente n°251/2011, è emerso che l'unità immobiliare in esame

è stata abusivamente trasformata in appartamento rispetto alla destinazione legittima di ufficio.

Si evidenzia che l'unità in oggetto è dotata di un passaggio che consente l'accesso all'unità immobiliare limitrofa (Sub 17), che dovrà essere chiuso come urbanisticamente e catastalmente rappresentata.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101/B ORZIGNANO, piano T-1

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione, facente parte del piano terra e primo di un maggior fabbricato, che si eleva di due piani fuori terra ed uno interrato, comprendente complessivamente cinque unità immobiliari e precisamente cinque appartamenti.

L'appartamento si compone al piano terra da resede esclusivo e vano scale esterno di collegamento con il piano superiore, al piano primo da vano scale esterno sopradetto, terrazza, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere di cui una con terrazzo.

L'unità è accessibile dalla Via R. Luxemburg tramite il resede esclusivo precedentemente descritto.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il bene risulta arredato e libero da occupanti.

Si evidenzia che l'unità in oggetto è dotata di un passaggio che consente l'accesso all'unità immobiliare limitrofa (Sub 16), che dovrà essere chiuso come urbanisticamente e catastalmente rappresentata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dagli atti notarili prodotti risulta che l'esecutato è in Regime Patrimoniale di Separazione dei Beni

CONFINI

L'immobile confina a nord con sub. 16; ad est con p.lla 778; a sud con Via R. Luxemburg; ad ovest con sub. 15; s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
giardino	130,00 mq	130,00 mq	0,18	23,40 mq	0,00 m	terra
Abitazione	74,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	3,00 m	primo
terrazze	22,00 mq	26,00 mq	0,25	6,50 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				118,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/1998 al 18/08/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 Rendita € 866,87 Piano S1-T
Dal 28/05/1998 al 31/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 Rendita € 60,43 Piano T
Dal 28/05/1998 al 31/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 7

		Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 57,07 Piano T
Dal 28/05/1998 al 31/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 12 Rendita € 2.100,95 Piano T-1
Dal 18/08/1998 al 31/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 Rendita € 1.104,06 Piano S1-T
Dal 31/01/1999 al 03/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 Rendita € 60,43 Piano T
Dal 31/01/1999 al 03/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 Rendita € 1.104,06 Piano S1-T
Dal 31/01/1999 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 12 Rendita € 2.100,95 Piano T-1
Dal 31/01/1999 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 57,07 Piano T
Dal 03/06/2005 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 Rendita € 1.169,00 Piano S1-T
Dal 30/05/2007 al 28/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 12 Categoria A2 Cl.4, Cons. 12 Rendita € 2.100,95 Piano T-1
Dal 30/05/2007 al 28/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 13 Categoria F3 Piano T
Dal 30/05/2007 al 28/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 1.039,11

		Piano T
Dal 30/05/2007 al 28/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 454,61 Piano T
Dal 28/11/2012 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 770, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 714,39 Piano T-1

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale individuazione è stata costituita a seguito di docfa per AMPLIAMENTO, RISTRUTTURAZIONE, FRAZIONAMENTO E FUSIONE Pratica n. PI0185128 del 28/11/2012 dalla soppressione dei sub. 8, 10, 11, 12 e 13.

In precedenza i sub. 10, 11, 12 e 13 sono stati costituiti a seguito di docfa per FRAZIONAMENTO E FUSIONE, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE E RISTRUTTURAZIONE Pratica n. PI0107593 del 30/05/2007 dalla soppressione dei sub. 5, 7 e 9.

Il sub. 9 è stato costituito a seguito di docfa per FUSIONE E CAMBIO DESTINAZIONE D'USO Pratica n. PI0068249 del 03/06/2005 dalla soppressione dei sub. 4 e 6.

i sub. 4, 5, 6, 7 e 8 sono stati costituiti a seguito di pratica per AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE C01204.1/1998 del 28/05/1998 dalla soppressione dei sub. 1, 2 e 3.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	300	770	17		A2	3	5,5	106 mq	714,39 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Art. 56, secondo comma, c.p.c.

Il bene risulta arredato e libero da occupanti.

Si evidenzia che l'unità in oggetto è dotata di un passaggio che consente l'accesso all'unità immobiliare limitrofa (Sub 16), che dovrà essere chiuso come urbanisticamente e catastalmente rappresentata.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

Il bene risulta arredato e libero da occupanti.

STATO CONSERVATIVO

L'intero edificio e l'appartamento in oggetto essendo di recente ristrutturazione è in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale di cinque appartamenti; presenta come parti condominiali oltre alla copertura, le fondazioni ed i muri perimetrali con il sub. 14, 15 e 16.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano apparenti servitù gravanti sul bene in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Non è stato possibile verificare le fondazioni;

Esposizione: L'unità volge la facciata verso sud-est;

Altezza interna utile pari a cm. 275 il piano primo;

Strutture verticali: Le murature portanti sono in muratura ordinaria;

Solai: I solai sono in latero cemento;

Copertura: La copertura dell'edificio è a padiglione, apparentemente in ottime condizioni;

Manto di copertura: Manto di copertura in laterizio tipo portoghese, apparentemente in ottime condizioni;

Pareti esterne ed interne: Le pareti esterne sono in muratura ordinaria rifinite con intonaco civile, le pareti interne sono in laterizio forato rifinite con intonaco civile;

Pavimentazione interna: Pavimentazione interna in piastrelle di gres porcellanato e parquet;

Infissi esterni ed interni: Le porte e le finestre sono in legno, come pure gli oscuranti del tipo a persiana;

Scale: interne rivestite in pietra;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti;

Terreno esclusivo: Giardino sul lato sud ed est;

Posto auto: Posto scoperto su resede esclusivo.

Vi sono presenti arredi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1985 al 31/01/1999	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Ufficio del Registro di Pisa	02/01/1986	23	571	
Dal 31/01/1999 al 20/11/2023	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Dichiarazione di successione	30/07/1999	59	714	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 25/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Pisa il 22/05/2015

Reg. gen. 7148 - Reg. part. 1123

Importo: € 560.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 280.000,00

Rogante: Notaio Romoli Roberto

Data: 20/05/2015

N° repertorio: 40302

N° raccolta: 10454

- **Conc Amministrativa-Riscossione** derivante da Ruolo Accertamento Esecutivo

Iscritto a Pisa il 18/06/2018

Reg. gen. 11121 - Reg. part. 1981

Importo: € 1.118.893,14

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 559.446,57

Rogante: Agenzia delle Entrate Roma

Data: 18/06/2018

N° repertorio: 1141

N° raccolta: 8718

- **Conc Amministrativa-Riscossione** derivante da Ruolo Accertamento Esecutivo

Iscritto a Pisa il 06/07/2018

Reg. gen. 12508 - Reg. part. 2242

Importo: € 521.151,90

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 260.575,95

Rogante: Agenzia Entrate Roma

Data: 06/07/2018

N° repertorio: 987

N° raccolta: 6218

Trascrizioni

- **Fondo Patrimoniale**

Trascritto a Pisa il 04/06/2015

Reg. gen. 7723 - Reg. part. 5510

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Sequestro Preventivo**

Trascritto a Pisa il 05/05/2017

Reg. gen. 7957 - Reg. part. 5460

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto Esecutivo-Cautelare**

Trascritto a Pisa il 26/07/2021

Reg. gen. 16108 - Reg. part. 11426

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto Esecutivo-Cautelare**

Trascritto a Pisa il 06/10/2021

Reg. gen. 20256 - Reg. part. 14508

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile nel Piano Operativo del Comune di San Giuliano terme è inserito in Zona Urbanistica "B2" Zone Urbanizzate di recente formazione.

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 non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico dl Comune di San Giuliano Terme, a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, sono emerse le pratiche edilizie sotto elencate:

n°473/1971 Nulla Osta Costruzione Casa

579/1971 Nulla Osta Variante Ubicazione

205/1973 Nulla Osta Recinzione

561/974 Nulla Osta Variante

842/1986 Concessione Edilizia per Ampliamento

393/1988 Variante alla 842/86

783/1990 Variante alla 393/88

3354/1992 Abitabilità

5207/1995 Condonò Edilizio per Ripostiglio e Tettoia

547/1997 Modifiche prospettiche

387/2005 DIA per Cambio d'Uso da Garage ad Abitazione

338/2006 DIA per Ristrutturazione e Frazionamento

467/2006 Ampliamento Fabbricato (Diniogo)

589/2007 Costruzione di Piscina Prefabbricata

14/2009 Ingiunzione di Demolizione

33/2009 Ristrutturazione ed Ampliamento (Archiviata)

93/2009 Demolizione e Ricostruzione Annessi

453/2009 Permesso di Costruire in Sanatoria (Archiviata)

499/2009 Autorizzazione in Sanatoria installazione manufatti



875/2009 Accertamento di Conformità per Manufatto Accessorio (Archiviata)
29/2010 Diniego Sanatoria P.E. 875/09 Ingiunzione Demolizione
38/2010 Diniego Sanatoria P.E. 453/09
754/2010 Dia per Demolizione di Fabbricato (Diffida)
251/2011 Accertamento Conformità Ristrutturazione, Ampliamento con Frazionamento
462/2012 CIAL per Manutenzione Resede
735/2012 Manutenzione Ordinaria ai Terrazzi

in seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici allegati all'Accertamento di Conformità presentato in data 15/12/2011 avente n°251/2011, è emerso che l'unità immobiliare in esame presenta un passaggio che consente l'accesso all'unità immobiliare limitrofa (Sub 16), che dovrà essere chiuso come urbanisticamente e catastalmente rappresentata. I costi della Sanatoria edilizia insieme alla variazione catastale quantificati nell'oblazione e costi tecnici per le opere indicate ammontano a circa €. 4.000.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

I lotti sono stati individuati in relazione alla loro autonoma funzione ed identificazione catastale, ogni lotto non è soggetto ad I.V.A.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 21 ORZIGNANO, piano S1-T

Appartamento per civile abitazione, facente parte del piano interrato e terra di un maggior fabbricato, che si eleva di due piani fuori terra ed uno interrato, comprendente complessivamente cinque unità immobiliari e precisamente cinque appartamenti. L'appartamento si compone al piano interrato da locale di sgombero e vano scale interno di collegamento con il piano superiore, al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, studio, disimpegno, bagno e antibagno, vano scale interno sopradetto, camera e resede esclusivo. L'unità è accessibile dalla Via G. Di Vittorio tramite il resede esclusivo precedentemente indicato. Sul resede è inoltre presente un gazebo ed un manufatto in legno per arredo da giardino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 770, Sub. 14, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 245.560,00

Preliminarmente è necessario definire la consistenza del fabbricato in oggetto: è stata presa in considerazione la superficie desunta dalla planimetria del Catasto Fabbricati e quella calcolata e verificata dallo scrivente in seguito ai rilievi effettuati sul posto nel corso delle operazioni peritali. Per quanto riguarda il calcolo delle superfici accessorie e non abitabili è stato adottato il parametro tecnico della superficie ragguagliata che assegna a queste un valore relativo (in percentuale) all'immobile d'appartenenza, vincolando le superfici considerate al valore della parte principale. I coefficienti di ragguaglio sono quelli forniti dal sistema "procedute.it" per la determinazione della consistenza degli immobili urbani.

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

A seguito delle sopra indicate considerazioni, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, lo scrivente ha adottato il criterio di stima sintetico comparativo (parametro tecnico €/m² per valore unitario a metro quadro di superficie commerciale) che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona e nel libero mercato, con eventuali aggiunte e detrazioni per peculiari caratteristiche dell'immobile considerato. Le indagini di mercato sono state indirizzate verso due tipi di fonti:

- la prima cosiddetta "fonte indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate;
- la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di



compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) ubicate in San Giuliano Terme.

Informazioni desunte da "fonti indirette"

Le fonti accreditate sono:

Borsino immobiliare.it—> i valori indicati per il secondo semestre del 2023, per San Giuliano Terme, quotazioni medie riferite ad abitazioni con stato di conservazione normale, indicano 1.626 €/m².

Osservatorio immobiliare —>Abitazioni, in stato normale, in zona Suburbana a 1.600 €/m².

La media delle cifre sopra riportate si aggira intorno a 1.610 €/m².

Indagine da "fonti fiduciarie"

Le indagini condotte mediante interviste a operatori del mercato locale, presso le agenzie più accreditate di San Giuliano Terme, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché di valori di stima, hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori: prezzo medio delle abitazione civili in offerta di metratura intorno ai 100 m², in condizioni simili, si aggira intorno a 2000 €/m².

La media delle cifre sopra riportate si aggira intorno a 1.750 €/m².

ELEMENTI CHE INCIDONO SUL VALORE DEI BENI

Caratteristiche estrinseche: la zona è prettamente residenziale, c'è un confort di pregio derivante dall'ambiente circostante, corredati dal giardino e dal parcheggio in prossimità. Il centro urbano è nelle vicinanze.

Caratteristiche intrinseche: i locali sono stati recentemente ristrutturati, gli impianti idrico, sanitario ed elettrico sono in buone condizioni, gli infissi hanno i doppi vetri, pertanto anche in mancanza di APE, si può presumere che la classe energetica sia media.

In presenza delle caratteristiche sopra descritte lo scrivente ritiene ragionevolmente di confermare il prezzo al metro quadro ad € 1750.

I costi della Sanatoria edilizia insieme alla variazione catastale quantificati nell'oblazione e costi tecnici per le opere indicate ammontano a circa €. 4.000.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Giuliano Terme (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 21 ORZIGNANO, piano S1-T	140,32 mq	1.750,00 €/mq	€ 245.560,00	100,00%	€ 245.560,00
				Valore di stima:	€ 245.560,00

Valore di stima: € 245.560,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato guadagno	4000,00	€
Stato di possesso affittato	10,00	%

Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
--------------------------------------	-------	---

Valore finale di stima: € 192.448,00

Preliminarmente è necessario definire la consistenza del fabbricato in oggetto: è stata presa in considerazione la superficie desunta dalla planimetria del Catasto Fabbricati e quella calcolata e verificata dallo scrivente in seguito ai rilievi effettuati sul posto nel corso delle operazioni peritali. Per quanto riguarda il calcolo delle superfici accessorie e non abitabili è stato adottato il parametro tecnico della superficie ragguagliata che assegna a queste un valore relativo (in percentuale) all'immobile d'appartenenza, vincolando le superfici considerate al valore della parte principale. I coefficienti di ragguaglio sono quelli forniti dal sistema "procedute.it" per la determinazione della consistenza degli immobili urbani.

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

A seguito delle sopra indicate considerazioni, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, lo scrivente ha adottato il criterio di stima sintetico comparativo (parametro tecnico €/m² per valore unitario a metro quadro di superficie commerciale) che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona e nel libero mercato, con eventuali aggiunte e detrazioni per peculiari caratteristiche dell'immobile considerato. Le indagini di mercato sono state indirizzate verso due tipi di fonti:

- la prima cosiddetta "fonte indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate;
- la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) ubicate in San Giuliano Terme.

Informazioni desunte da "fonti indirette"

Le fonti accreditate sono:

Borsino immobiliare.it—> i valori indicati per il secondo semestre del 2023, per San Giuliano Terme, quotazioni medie riferite ad abitazioni con stato di conservazione normale, indicano 1.626 €/m².

Osservatorio immobiliare —>Abitazioni, in stato normale, in zona Suburbana a 1.600 €/m².

La media delle cifre sopra riportate si aggira intorno a 1.610 €/m².

Indagine da "fonti fiduciarie"

Le indagini condotte mediante interviste a operatori del mercato locale, presso le agenzie più accreditate di San Giuliano Terme, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché di valori di stima, hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori: prezzo medio delle abitazione civili in offerta di metratura intorno ai 100 m², in condizioni simili, si aggira intorno a 2000 €/m².

La media delle cifre sopra riportate si aggira intorno a 1.750 €/m².

ELEMENTI CHE INCIDONO SUL VALORE DEI BENI

Caratteristiche estrinseche: la zona è prettamente residenziale, c'è un confort di pregio derivante dall'ambiente circostante, corredati dal giardino e dal parcheggio in prossimità. Il centro urbano è nelle vicinanze.

Caratteristiche intrinseche: i locali sono stati recentemente ristrutturati, gli impianti idrico, sanitario ed elettrico sono in buone condizioni, gli infissi hanno i doppi vetri, pertanto anche in mancanza di APE, si può presumere che la classe energetica sia media.

In presenza delle caratteristiche sopra descritte lo scrivente ritiene ragionevolmente di confermare il prezzo al

metro quadro ad € 1750.

I costi della Sanatoria edilizia insieme alla variazione catastale quantificati nell'oblazione e costi tecnici per le opere indicate ammontano a circa €. 4.000.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101 ORZIGNANO, piano T

Appartamento per civile abitazione, facente parte del piano terra di un maggior fabbricato, che si eleva di due piani fuori terra ed uno interrato, comprendente complessivamente cinque unità immobiliari e precisamente cinque appartamenti. L'appartamento si compone al piano terra da cucina, camera, due disimpegno, due ripostigli ed un bagno oltre resede esclusivo. L'unità è accessibile dalla Via Rosa Luxemburg tramite il resede esclusivo precedentemente descritto. Fa parte delle presente consistenza anche resede a comune con l'unità individuata con il sub. 16.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 770, Sub. 15, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 170.170,00

Preliminarmente è necessario definire la consistenza del fabbricato in oggetto: è stata presa in considerazione la superficie desunta dalla planimetria del Catasto Fabbricati e quella calcolata e verificata dallo scrivente in seguito ai rilievi effettuati sul posto nel corso delle operazioni peritali. Per quanto riguarda il calcolo delle superfici accessorie e non abitabili è stato adottato il parametro tecnico della superficie ragguagliata che assegna a queste un valore relativo (in percentuale) all'immobile d'appartenenza, vincolando le superfici considerate al valore della parte principale. I coefficienti di ragguaglio sono quelli forniti dal sistema "procedute.it" per la determinazione della consistenza degli immobili urbani.

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

A seguito delle sopra indicate considerazioni, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, lo scrivente ha adottato il criterio di stima sintetico comparativo (parametro tecnico €/m² per valore unitario a metro quadro di superficie commerciale) che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona e nel libero mercato, con eventuali aggiunte e detrazioni per peculiari caratteristiche dell'immobile considerato. Le indagini di mercato sono state indirizzate verso due tipi di fonti:

- la prima cosiddetta "fonte indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate;
- la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) ubicate in San Giuliano Terme.

Informazioni desunte da "fonti indirette"

Le fonti accreditate sono:

Borsino immobiliare.it—> i valori indicati per il secondo semestre del 2023, per San Giuliano Terme, quotazioni medie riferite ad abitazioni con stato di conservazione normale, indicano 1.626 €/m².

Osservatorio immobiliare —>Abitazioni, in stato normale, in zona Suburbana a 1.600 €/m².

La media delle cifre sopra riportate si aggira intorno a 1.610 €/m².

Indagine da "fonti fiduciarie"

Le indagini condotte mediante interviste a operatori del mercato locale, presso le agenzie più accreditate di San Giuliano Terme, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché di valori di stima, hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori: prezzo medio delle abitazioni civili in offerta di metratura intorno ai 100 m², in condizioni simili, si aggira intorno a 2000 €/m².

La media delle cifre sopra riportate si aggira intorno a 1.750 €/m².

ELEMENTI CHE INCIDONO SUL VALORE DEI BENI

Caratteristiche estrinseche: la zona è prettamente residenziale, c'è un confort di pregio derivante dall'ambiente circostante, corredati dal giardino e dal parcheggio in prossimità. Il centro urbano è nelle vicinanze.

Caratteristiche intrinseche: i locali sono stati recentemente ristrutturati, gli impianti idrico, sanitario ed elettrico sono in buone condizioni, gli infissi hanno i doppi vetri, pertanto anche in mancanza di APE, si può presumere che la classe energetica sia media.

In presenza delle caratteristiche sopra descritte lo scrivente ritiene ragionevolmente di confermare il prezzo al metro quadro ad € 1750.

I costi della Sanatoria edilizia insieme alla variazione catastale quantificati nell'oblazione e costi tecnici per le opere indicate ammontano a circa €. 4.000.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n.101/A ORZIGNANO, piano S1-T

Appartamento per civile abitazione, facente parte del piano interrato e terra di un maggior fabbricato, che si eleva di due piani fuori terra ed uno interrato, comprendente complessivamente cinque unità immobiliari e precisamente cinque appartamenti. L'appartamento si compone al piano interrato da locale di sgombero e vano scale di collegamento con il piano superiore, al piano terra da soggiorno, vano scale interno sopradetto, camera, disimpegno, cucina, locale di sgombero, ripostiglio, un bagno e resede esclusivo. L'unità è accessibile dalla Via Rosa Luxemburg tramite il resede esclusivo precedentemente descritto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 770, Sub. 15, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 167.230,00

Preliminarmente è necessario definire la consistenza del fabbricato in oggetto: è stata presa in considerazione la superficie desunta dalla planimetria del Catasto Fabbricati e quella calcolata e verificata dallo scrivente in seguito ai rilievi effettuati sul posto nel corso delle operazioni peritali. Per quanto riguarda il calcolo delle superfici accessorie e non abitabili è stato adottato il parametro tecnico della superficie ragguagliata che assegna a queste un valore relativo (in percentuale) all'immobile d'appartenenza, vincolando le superfici considerate al valore della parte principale. I coefficienti di ragguaglio sono quelli forniti dal sistema "procedute.it" per la determinazione della consistenza degli immobili urbani.

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

A seguito delle sopra indicate considerazioni, per la determinazione del più probabile valore di mercato

del bene in oggetto, lo scrivente ha adottato il criterio di stima sintetico comparativo (parametro tecnico €/m² per valore unitario a metro quadro di superficie commerciale) che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona e nel libero mercato, con eventuali aggiunte e detrazioni per peculiari caratteristiche dell'immobile considerato. Le indagini di mercato sono state indirizzate verso due tipi di fonti:

- la prima cosiddetta "fonte indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate;
- la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) ubicate in San Giuliano Terme.

Informazioni desunte da "fonti indirette"

Le fonti accreditate sono:

Borsino immobiliare.it—> i valori indicati per il secondo semestre del 2023, per San Giuliano Terme, quotazioni medie riferite ad abitazioni con stato di conservazione normale, indicano 1.626 €/m².

Osservatorio immobiliare —>Abitazioni, in stato normale, in zona Suburbana a 1.600 €/m².

La media delle cifre sopra riportate si aggira intorno a 1.610 €/m².

Indagine da "fonti fiduciarie"

Le indagini condotte mediante interviste a operatori del mercato locale, presso le agenzie più accreditate di San Giuliano Terme, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché di valori di stima, hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori: prezzo medio delle abitazione civili in offerta di metratura intorno ai 100 m², in condizioni simili, si aggira intorno a 2000 €/m².

La media delle cifre sopra riportate si aggira intorno a 1.750 €/m².

ELEMENTI CHE INCIDONO SUL VALORE DEI BENI

Caratteristiche estrinseche: la zona è prettamente residenziale, c'è un confort di pregio derivante dall'ambiente circostante, corredati dal giardino e dal parcheggio in prossimità. Il centro urbano è nelle vicinanze.

Caratteristiche intrinseche: i locali sono stati recentemente ristrutturati, gli impianti idrico, sanitario ed elettrico sono in buone condizioni, gli infissi hanno i doppi vetri, pertanto anche in mancanza di APE, si può presumere che la classe energetica sia media.

In presenza delle caratteristiche sopra descritte lo scrivente ritiene ragionevolmente di confermare il prezzo al metro quadro ad € 1750.

I costi della Sanatoria edilizia insieme alla variazione catastale quantificati nell'oblazione e costi tecnici per le opere indicate ammontano a circa €. 4.000.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101 ORZIGNANO, piano T	97,24 mq	1.750,00 €/mq	€ 170.170,00	100,00%	€ 170.170,00
Bene N° 3 - Appartamento San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n.101/A ORZIGNANO, piano S1-T	95,56 mq	1.750,00 €/mq	€ 167.230,00	100,00%	€ 167.230,00

Valore di stima: € 337.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso affittato	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica per le due unità	8000,00	€

Valore finale di stima: € 261.920,00

Preliminarmente è necessario definire la consistenza del fabbricato in oggetto: è stata presa in considerazione la superficie desunta dalla planimetria del Catasto Fabbricati e quella calcolata e verificata dallo scrivente in seguito ai rilievi effettuati sul posto nel corso delle operazioni peritali. Per quanto riguarda il calcolo delle superfici accessorie e non abitabili è stato adottato il parametro tecnico della superficie ragguagliata che assegna a queste un valore relativo (in percentuale) all'immobile d'appartenenza, vincolando le superfici considerate al valore della parte principale. I coefficienti di ragguaglio sono quelli forniti dal sistema "procedute.it" per la determinazione della consistenza degli immobili urbani.

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

A seguito delle sopra indicate considerazioni, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, lo scrivente ha adottato il criterio di stima sintetico comparativo (parametro tecnico €/m² per valore unitario a metro quadro di superficie commerciale) che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona e nel libero mercato, con eventuali aggiunte e detrazioni per peculiari caratteristiche dell'immobile considerato. Le indagini di mercato sono state indirizzate verso due tipi di fonti:

- la prima cosiddetta "fonte indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate;
- la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) ubicate in San Giuliano Terme.

Informazioni desunte da "fonti indirette"

Le fonti accreditate sono:

Borsino immobiliare.it—> i valori indicati per il secondo semestre del 2023, per San Giuliano Terme, quotazioni medie riferite ad abitazioni con stato di conservazione normale, indicano 1.626 €/m².

Osservatorio immobiliare —>Abitazioni, in stato normale, in zona Suburbana a 1.600 €/m².

La media delle cifre sopra riportate si aggira intorno a 1.610 €/m².

Indagine da "fonti fiduciarie"

Le indagini condotte mediante interviste a operatori del mercato locale, presso le agenzie più accreditate di San Giuliano Terme, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché di valori di stima, hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori: prezzo medio delle abitazioni civili in offerta di metratura intorno ai 100 m², in condizioni simili, si aggira intorno a 2000 €/m².

La media delle cifre sopra riportate si aggira intorno a 1.750 €/m².

ELEMENTI CHE INCIDONO SUL VALORE DEI BENI

Caratteristiche estrinseche: la zona è prettamente residenziale, c'è un confort di pregio derivante dall'ambiente circostante, corredati dal giardino e dal parcheggio in prossimità. Il centro urbano è nelle vicinanze.

Caratteristiche intrinseche: i locali sono stati recentemente ristrutturati, gli impianti idrico, sanitario ed elettrico sono in buone condizioni, gli infissi hanno i doppi vetri, pertanto anche in mancanza di APE, si può presumere che la classe energetica sia media.

In presenza delle caratteristiche sopra descritte lo scrivente ritiene ragionevolmente di confermare il prezzo al metro quadro ad € 1750.

I costi della Sanatoria edilizia insieme alla variazione catastale quantificati nell'oblazione e costi tecnici per le opere indicate ammontano a circa €. 4.000 per unità.

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 21 ORZIGNANO, piano T-1

Appartamento per civile abitazione, facente parte del piano terra e primo di un maggior fabbricato, che si eleva di due piani fuori terra ed uno interrato, comprendente complessivamente cinque unità immobiliari e precisamente cinque appartamenti. L'appartamento si compone al piano terra da resede esclusivo con piscina e vano scale esterno di collegamento con il piano superiore, al piano primo da vano scale esterno sopradetto, terrazza accessibile dal vano scale esterno, rampa di scale interna, ingresso, soppalco, disimpegno, soggiorno, cucina, tinello, terrazza, due camere ed un bagno. L'unità è accessibile dalla Via G. Di Vittorio tramite il resede esclusivo precedentemente descritto. Fa parte delle presente consistenza anche resede a comune con l'unità individuata con il sub. 15.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 770, Sub. 16, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 335.825,00

Preliminarmente è necessario definire la consistenza del fabbricato in oggetto: è stata presa in considerazione la superficie desunta dalla planimetria del Catasto Fabbricati e quella calcolata e verificata dallo scrivente in seguito ai rilievi effettuati sul posto nel corso delle operazioni peritali. Per quanto riguarda il calcolo delle superfici accessorie e non abitabili è stato adottato il parametro tecnico della superficie ragguagliata che assegna a queste un valore relativo (in percentuale) all'immobile d'appartenenza, vincolando le superfici considerate al valore della parte principale. I coefficienti di ragguaglio sono quelli forniti dal sistema "procedute.it" per la determinazione della consistenza degli immobili urbani.

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

A seguito delle sopra indicate considerazioni, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, lo scrivente ha adottato il criterio di stima sintetico comparativo (parametro tecnico €/m² per valore unitario a metro quadro di superficie commerciale) che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona e nel libero mercato, con eventuali aggiunte e detrazioni per peculiari caratteristiche dell'immobile considerato. Le indagini di mercato sono state indirizzate verso due tipi di fonti:

- la prima cosiddetta "fonte indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate;
- la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) ubicate in San Giuliano Terme.

Informazioni desunte da "fonti indirette"

Le fonti accreditate sono:

Borsino immobiliare.it—> i valori indicati per il secondo semestre del 2023, per San Giuliano Terme, quotazioni medie riferite ad abitazioni con stato di conservazione normale, indicano 1.626 €/m².

Osservatorio immobiliare —>Abitazioni, in stato normale, in zona Suburbana a 1.600 €/m².

La media delle cifre sopra riportate si aggira intorno a 1.610 €/m².

Indagine da "fonti fiduciarie"

Le indagini condotte mediante interviste a operatori del mercato locale, presso le agenzie più accreditate di San Giuliano Terme, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché di valori di stima, hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori: prezzo medio delle abitazione civili in offerta di metratura intorno ai 100 m², in condizioni simili, si aggira intorno a 2000 €/m².

La media delle cifre sopra riportate si aggira intorno a 1.750 €/m².

ELEMENTI CHE INCIDONO SUL VALORE DEI BENI

Caratteristiche estrinseche: la zona è prettamente residenziale, c'è un confort di pregio derivante dall'ambiente circostante, corredati dal giardino e dal parcheggio in prossimità. Il centro urbano è nelle vicinanze.

Caratteristiche intrinseche: i locali sono stati recentemente ristrutturati, gli impianti idrico, sanitario ed elettrico sono in buone condizioni, gli infissi hanno i doppi vetri, pertanto anche in mancanza di APE, si può presumere che la classe energetica sia media.

In presenza delle caratteristiche sopra descritte lo scrivente ritiene ragionevolmente di confermare il prezzo al metro quadro ad € 1750.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento San Giuliano Terme (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 21 ORZIGNANO, piano T- 1	191,90 mq	1.750,00 €/mq	€ 335.825,00	100,00%	€ 335.825,00
				Valore di stima:	€ 335.825,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

Valore finale di stima: € 298.242,50

Preliminarmente è necessario definire la consistenza del fabbricato in oggetto: è stata presa in considerazione la superficie desunta dalla planimetria del Catasto Fabbricati e quella calcolata e verificata dallo scrivente in seguito ai rilievi effettuati sul posto nel corso delle operazioni peritali. Per quanto riguarda il calcolo delle superfici accessorie e non abitabili è stato adottato il parametro tecnico della superficie ragguagliata che assegna a queste un valore relativo (in percentuale) all'immobile d'appartenenza, vincolando le superfici considerate al valore della parte principale. I coefficienti di ragguaglio sono quelli forniti dal sistema "procedute.it" per la determinazione della consistenza degli immobili urbani.

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

A seguito delle sopra indicate considerazioni, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, lo scrivente ha adottato il criterio di stima sintetico comparativo (parametro tecnico €/m² per valore unitario a metro quadro di superficie commerciale) che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona e nel libero mercato, con eventuali aggiunte e detrazioni per peculiari caratteristiche dell'immobile considerato. Le indagini di mercato sono state indirizzate verso due tipi di fonti:

- la prima cosiddetta "fonte indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate;
- la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) ubicate in San Giuliano Terme.

Informazioni desunte da "fonti indirette"

Le fonti accreditate sono:

Borsino immobiliare.it—> i valori indicati per il secondo semestre del 2023, per San Giuliano Terme, quotazioni medie riferite ad abitazioni con stato di conservazione normale, indicano 1.626 €/m².

Osservatorio immobiliare —>Abitazioni, in stato normale, in zona Suburbana a 1.600 €/m².

La media delle cifre sopra riportate si aggira intorno a 1.610 €/m².

Indagine da "fonti fiduciarie"

Le indagini condotte mediante interviste a operatori del mercato locale, presso le agenzie più accreditate di San Giuliano Terme, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché di valori di stima, hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori: prezzo medio delle abitazione civili in offerta di metratura intorno ai 100 m², in condizioni simili, si aggira intorno a 2000 €/m².

La media delle cifre sopra riportate si aggira intorno a 1.750 €/m².

ELEMENTI CHE INCIDONO SUL VALORE DEI BENI

Caratteristiche estrinseche: la zona è prettamente residenziale, c'è un confort di pregio derivante dall'ambiente circostante, corredati dal giardino e dal parcheggio in prossimità. Il centro urbano è nelle vicinanze.

Caratteristiche intrinseche: i locali sono stati recentemente ristrutturati, gli impianti idrico, sanitario ed elettrico sono in buone condizioni, gli infissi hanno i doppi vetri, pertanto anche in mancanza di APE, si può presumere che la classe energetica sia media.

In presenza delle caratteristiche sopra descritte lo scrivente ritiene ragionevolmente di confermare il prezzo al metro quadro ad € 1750.

I costi della Sanatoria edilizia insieme alla variazione catastale quantificati nell'oblazione e costi tecnici per le opere indicate ammontano a circa €. 4.000.

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101/B ORZIGNANO, piano T-1

Appartamento per civile abitazione, facente parte del piano terra e primo di un maggior fabbricato, che si eleva di due piani fuori terra ed uno interrato, comprendente complessivamente cinque unità immobiliari e precisamente cinque appartamenti. L'appartamento si compone al piano terra da resede esclusivo e vano scale esterno di collegamento con il piano superiore, al piano primo da vano scale esterno sopradetto, terrazza, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere di cui una con terrazzo. L'unità è accessibile dalla Via R. Luxemburg tramite il resede esclusivo precedentemente descritto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 300, Part. 770, Sub. 17, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 208.075,00

Preliminarmente è necessario definire la consistenza del fabbricato in oggetto: è stata presa in considerazione la superficie desunta dalla planimetria del Catasto Fabbricati e quella calcolata e verificata dallo scrivente in seguito ai rilievi effettuati sul posto nel corso delle operazioni peritali. Per quanto riguarda il calcolo delle superfici accessorie e non abitabili è stato adottato il parametro tecnico della superficie ragguagliata che assegna a queste un valore relativo (in percentuale) all'immobile d'appartenenza, vincolando le superfici considerate al valore della parte principale. I coefficienti di ragguaglio sono quelli forniti dal sistema "procedute.it" per la determinazione della consistenza degli immobili urbani.

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

A seguito delle sopra indicate considerazioni, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, lo scrivente ha adottato il criterio di stima sintetico comparativo (parametro tecnico €/m² per valore unitario a metro quadro di superficie commerciale) che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona e nel libero mercato, con eventuali aggiunte e detrazioni per peculiari caratteristiche dell'immobile considerato. Le indagini di mercato sono state indirizzate verso due tipi di fonti:

- la prima cosiddetta "fonte indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti

accreditate;

• la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) ubicate in San Giuliano Terme.

Informazioni desunte da "fonti indirette"

Le fonti accreditate sono:

Borsino immobiliare.it—> i valori indicati per il secondo semestre del 2023, per San Giuliano Terme, quotazioni medie riferite ad abitazioni con stato di conservazione normale, indicano 1.626 €/m².

Osservatorio immobiliare —>Abitazioni, in stato normale, in zona Suburbana a 1.600 €/m².

La media delle cifre sopra riportate si aggira intorno a 1.610 €/m².

Indagine da "fonti fiduciarie"

Le indagini condotte mediante interviste a operatori del mercato locale, presso le agenzie più accreditate di San Giuliano Terme, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché di valori di stima, hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori: prezzo medio delle abitazione civili in offerta di metratura intorno ai 100 m², in condizioni simili, si aggira intorno a 2000 €/m².

La media delle cifre sopra riportate si aggira intorno a 1.750 €/m².

ELEMENTI CHE INCIDONO SUL VALORE DEI BENI

Caratteristiche estrinseche: la zona è prettamente residenziale, c'è un confort di pregio derivante dall'ambiente circostante, corredati dal giardino e dal parcheggio in prossimità. Il centro urbano è nelle vicinanze.

Caratteristiche intrinseche: i locali sono stati recentemente ristrutturati, gli impianti idrico, sanitario ed elettrico sono in buone condizioni, gli infissi hanno i doppi vetri, pertanto anche in mancanza di APE, si può presumere che la classe energetica sia media.

In presenza delle caratteristiche sopra descritte lo scrivente ritiene ragionevolmente di confermare il prezzo al metro quadro ad € 1750.

I costi della Sanatoria edilizia insieme alla variazione catastale quantificati nell'oblazione e costi tecnici per le opere indicate ammontano a circa €. 4.000.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101/B ORZIGNANO, piano T- 1	118,90 mq	1.750,00 €/mq	€ 208.075,00	100,00%	€ 208.075,00
				Valore di stima:	€ 208.075,00

Valore di stima: € 208.075,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
---------------------------------------	---------	---

Valore finale di stima: € 183.267,50

Preliminarmente è necessario definire la consistenza del fabbricato in oggetto: è stata presa in considerazione la superficie desunta dalla planimetria del Catasto Fabbricati e quella calcolata e verificata dallo scrivente in seguito ai rilievi effettuati sul posto nel corso delle operazioni peritali. Per quanto riguarda il calcolo delle superfici accessorie e non abitabili è stato adottato il parametro tecnico della superficie ragguagliata che assegna a queste un valore relativo (in percentuale) all'immobile d'appartenenza, vincolando le superfici considerate al valore della parte principale. I coefficienti di ragguaglio sono quelli forniti dal sistema "procedute.it" per la determinazione della consistenza degli immobili urbani.

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

A seguito delle sopra indicate considerazioni, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, lo scrivente ha adottato il criterio di stima sintetico comparativo (parametro tecnico €/m² per valore unitario a metro quadro di superficie commerciale) che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona e nel libero mercato, con eventuali aggiunte e detrazioni per peculiari caratteristiche dell'immobile considerato. Le indagini di mercato sono state indirizzate verso due tipi di fonti:

- la prima cosiddetta "fonte indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate;
- la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) ubicate in San Giuliano Terme.

Informazioni desunte da "fonti indirette"

Le fonti accreditate sono:

Borsino immobiliare.it—> i valori indicati per il secondo semestre del 2023, per San Giuliano Terme, quotazioni medie riferite ad abitazioni con stato di conservazione normale, indicano 1.626 €/m².

Osservatorio immobiliare —>Abitazioni, in stato normale, in zona Suburbana a 1.600 €/m².

La media delle cifre sopra riportate si aggira intorno a 1.610 €/m².

Indagine da "fonti fiduciarie"

Le indagini condotte mediante interviste a operatori del mercato locale, presso le agenzie più accreditate di San Giuliano Terme, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché di valori di stima, hanno consentito di individuare i seguenti costi e valori: prezzo medio delle abitazione civili in offerta di metratura intorno ai 100 m², in condizioni simili, si aggira intorno a 2000 €/m².

La media delle cifre sopra riportate si aggira intorno a 1.750 €/m².

ELEMENTI CHE INCIDONO SUL VALORE DEI BENI

Caratteristiche estrinseche: la zona è prettamente residenziale, c'è un confort di pregio derivante dall'ambiente circostante, corredati dal giardino e dal parcheggio in prossimità. Il centro urbano è nelle vicinanze.

Caratteristiche intrinseche: i locali sono stati recentemente ristrutturati, gli impianti idrico, sanitario ed elettrico sono in buone condizioni, gli infissi hanno i doppi vetri, pertanto anche in mancanza di APE, si può presumere che la classe energetica sia media.

In presenza delle caratteristiche sopra descritte lo scrivente ritiene ragionevolmente di confermare il prezzo al

metro quadro ad € 1750.

I costi della Sanatoria edilizia insieme alla variazione catastale quantificati nell'oblazione e costi tecnici per le opere indicate ammontano a circa €. 4.000.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia che il lotto n°2(due), è composto da due appartamenti, risultanti dal frazionamento abusivo dell'originaria unità immobiliare, catastalmente individuata dalla particella n°770 subalterno 15. Tale situazione dovrà essere urbanisticamente e catastalmente sanata, mediante presentazione di sanatoria edilizia presso l'Amministrazione Comunale competente e nuova denuncia DOCFA per la variazione dell'identificativo catastale, da eseguirsi successivamente all'acquisto dell'intero lotto n°2.

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 07/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lazzereschi Fausto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Altri allegati - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni Lotti 1-2-3-4 (Aggiornamento al 29/08/2023)
- ✓ N° 1 Google maps - Foto Area Lotti 1-2-3-4
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Lotti 1-2-3-4 (Aggiornamento al 29/08/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Pr. Ed. 251-2011 Acc. di Conformità Lotti 1-2-3-4 (Aggiornamento al 08/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione Notarile Lotti 1-2-3-4 (Aggiornamento al 02/09/2021)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visure Ipotecarie Lotti 1-2-3-4 (Aggiornamento al 25/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - contratto d'affitto Lotto 1 (Aggiornamento al 08/03/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Lotto 1 (Aggiornamento al 08/03/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Lotto 1 (Aggiornamento al 29/08/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Lotto 1 (Aggiornamento al 29/08/2023)

- ✓ N° 1 Altri allegati - contratto d'affitto Lotto 2 (Aggiornamento al 08/03/2024)
- ✓ N° 2 Foto - Lotto 2 (Aggiornamento al 08/03/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Lotto 2 (Aggiornamento al 29/08/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Stati di Famiglia Lotto 2 (Aggiornamento al 08/03/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Lotto 2 (Aggiornamento al 29/08/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Lotto 3 (Aggiornamento al 08/03/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Lotto 3 (Aggiornamento al 29/08/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Lotto 3 (Aggiornamento al 29/08/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Lotto 4 (Aggiornamento al 08/03/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Lotto 4 (Aggiornamento al 29/08/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Lotto 4 (Aggiornamento al 29/08/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione Privacy (Aggiornamento al 06/06/2024)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 21 ORZIGNANO, piano S1-T
Appartamento per civile abitazione, facente parte del piano interrato e terra di un maggior fabbricato, che si eleva di due piani fuori terra ed uno interrato, comprendente complessivamente cinque unità immobiliari e precisamente cinque appartamenti. L'appartamento si compone al piano interrato da locale di sgombero e vano scale interno di collegamento con il piano superiore, al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, studio, disimpegno, bagno e antibagno, vano scale interno sopradetto, camera e resede esclusivo. L'unità è accessibile dalla Via G. Di Vittorio tramite il resede esclusivo precedentemente indicato. Sul resede è inoltre presente un gazebo ed un manufatto in legno per arredo da giardino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 770, Sub. 14, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile nel Piano Operativo del Comune di San Giuliano Terme è inserito in Zona Urbanistica "B2" Zone Urbanizzate di recente formazione.

Prezzo base d'asta: € 192.448,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101 ORZIGNANO, piano T
Appartamento per civile abitazione, facente parte del piano terra di un maggior fabbricato, che si eleva di due piani fuori terra ed uno interrato, comprendente complessivamente cinque unità immobiliari e precisamente cinque appartamenti. L'appartamento si compone al piano terra da cucina, camera, due disimpegni, due ripostigli ed un bagno oltre resede esclusivo. L'unità è accessibile dalla Via Rosa Luxemburg tramite il resede esclusivo precedentemente descritto. Fa parte delle presente consistenza anche resede a comune con l'unità individuata con il sub. 16.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 770, Sub. 15, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile nel Piano Operativo del Comune di San Giuliano Terme è inserito in Zona Urbanistica "B2" Zone Urbanizzate di recente formazione.
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n.101/A ORZIGNANO, piano S1-T
Appartamento per civile abitazione, facente parte del piano interrato e terra di un maggior fabbricato, che si eleva di due piani fuori terra ed uno interrato, comprendente complessivamente cinque unità immobiliari e precisamente cinque appartamenti. L'appartamento si compone al piano interrato da locale di sgombero e vano scale di collegamento con il piano superiore, al piano terra da soggiorno, vano scale interno sopradetto, camera, disimpegno, cucina, locale di sgombero, ripostiglio, un bagno e resede esclusivo. L'unità è accessibile dalla Via Rosa Luxemburg tramite il resede esclusivo precedentemente descritto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 770, Sub. 15, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile nel Piano Operativo del Comune di San Giuliano terme è inserito in Zona Urbanistica "B2" Zone Urbanizzate di recente formazione.

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 21 ORZIGNANO, piano T-1

Appartamento per civile abitazione, facente parte del piano terra e primo di un maggior fabbricato, che si eleva di due piani fuori terra ed uno interrato, comprendente complessivamente cinque unità immobiliari e precisamente cinque appartamenti. L'appartamento si compone al piano terra da resede esclusivo con piscina e vano scale esterno di collegamento con il piano superiore, al piano primo da vano scale esterno sopradetto, terrazza accessibile dal vano scale esterno, rampa di scale interna, ingresso, soppalco, disimpegno, soggiorno, cucina, tinello, terrazza, due camere ed un bagno. L'unità è accessibile dalla Via G. Di Vittorio tramite il resede esclusivo precedentemente descritto. Fa parte delle presente consistenza anche resede a comune con l'unità individuata con il sub. 15. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 770, Sub. 16, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile nel Piano Operativo del Comune di San Giuliano terme è inserito in Zona Urbanistica "B2" Zone Urbanizzate di recente formazione.

Prezzo base d'asta: € 298.242,50

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101/B ORZIGNANO, piano T-1

Appartamento per civile abitazione, facente parte del piano terra e primo di un maggior fabbricato, che si eleva di due piani fuori terra ed uno interrato, comprendente complessivamente cinque unità immobiliari e precisamente cinque appartamenti. L'appartamento si compone al piano terra da resede esclusivo e vano scale esterno di collegamento con il piano superiore, al piano primo da vano scale esterno sopradetto, terrazza, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere di cui una con terrazzo. L'unità è accessibile dalla Via R. Luxemburg tramite il resede esclusivo precedentemente descritto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 300, Part. 770, Sub. 17, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile nel Piano Operativo del Comune di San Giuliano terme è inserito in Zona Urbanistica "B2" Zone Urbanizzate di recente formazione.

Prezzo base d'asta: € 183.267,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 146/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 192.448,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 21 ORZIGNANO, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 770, Sub. 14, Categoria A2	Superficie	140,32 mq
Stato conservativo:	L'intero edificio essendo di recente ristrutturazione è in ottimo stato di manutenzione e conservazione, nello specifico l'appartamento risulta essere in normale stato di manutenzione ad eccezione della muffa presente in vari ambienti come camera, cucina e bagno. il solaio intermedio tra il piano interrato ed il piano terra presenta problemi di staticità evidenti, infatti i travetti in laterocemento risultano danneggiati dall'umidità che persiste nell'ambiente e presentano il classico fenomeno dello sfondellamento. La riparazione di tale struttura passa da uno rinforzo strutturale mediante resine epossidiche e fibre di carbonio, con un costo stimato di circa €.200 su mq. pari ad un costo complessivo di €. 3.000.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione, facente parte del piano interrato e terra di un maggior fabbricato, che si eleva di due piani fuori terra ed uno interrato, comprendente complessivamente cinque unità immobiliari e precisamente cinque appartamenti. L'appartamento si compone al piano interrato da locale di sgombero e vano scale interno di collegamento con il piano superiore, al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, studio, disimpegno, bagno e antibagno, vano scale interno sopradetto, camera e resede esclusivo. L'unità è accessibile dalla Via G. Di Vittorio tramite il resede esclusivo precedentemente indicato. Sul resede è inoltre presente un gazebo ed un manufatto in legno per arredo da giardino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 261.920,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101 ORZIGNANO, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 770, Sub. 15, Categoria A2	Superficie	97,24 mq
Stato conservativo:	L'intero edificio essendo di recente ristrutturazione è in ottimo stato di manutenzione e conservazione, ad eccezione della camera matrimoniale e nello specifico porzione della pavimentazione del vano stesso che ricadendo sopra il locale interrato di pertinenza del bene 1 presenta problemi di fessurazione alla pavimentazione che inducono a ritenere concreto un pericolo di staticità del solaio.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione, facente parte del piano terra di un maggior fabbricato, che si eleva di due piani fuori terra ed uno interrato, comprendente complessivamente cinque unità immobiliari e precisamente cinque appartamenti. L'appartamento si compone al piano terra da cucina, camera, due		

	disimpegni, due ripostigli ed un bagno oltre resede esclusivo. L'unità è accessibile dalla Via Rosa Luxemburg tramite il resede esclusivo precedentemente descritto. Fa parte delle presente consistenza anche resede a comune con l'unità individuata con il sub. 16.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 3 - Appartamento

Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n.101/A ORZIGNANO, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 770, Sub. 15, Categoria A2	Superficie	95,56 mq
Stato conservativo:	L'intero edificio e l'appartamento in oggetto essendo di recente ristrutturazione è in ottimo stato di manutenzione e conservazione ad eccezione della camera matrimoniale e nello specifico porzione della pavimentazione del vano stesso che ricadendo sopra il locale interrato di pertinenza del bene 1 presenta problemi di fessurazione alla pavimentazione che inducono a ritenere concreto un pericolo di staticità del solaio. Non è stato possibile verificare lo stato del locale interrato di pertinenza in quanto l'accesso allo stesso è stato chiuso con pannellature di legno.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione, facente parte del piano interrato e terra di un maggior fabbricato, che si eleva di due piani fuori terra ed uno interrato, comprendente complessivamente cinque unità immobiliari e precisamente cinque appartamenti. L'appartamento si compone al piano interrato da locale di sgombero e vano scale di collegamento con il piano superiore, al piano terra da soggiorno, vano scale interno sopradetto, camera, disimpegno, cucina, locale di sgombero, ripostiglio, un bagno e resede esclusivo. L'unità è accessibile dalla Via Rosa Luxemburg tramite il resede esclusivo precedentemente descritto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 298.242,50

Bene N° 4 - Appartamento

Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio n. 21 ORZIGNANO, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 770, Sub. 16, Categoria A10	Superficie	191,90 mq
Stato conservativo:	L'intero edificio e l'appartamento in oggetto essendo di recente ristrutturazione è in ottimo stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione, facente parte del piano terra e primo di un maggior fabbricato, che si eleva di due piani fuori terra ed uno interrato, comprendente complessivamente cinque unità immobiliari		

	e precisamente cinque appartamenti. L'appartamento si compone al piano terra da resede esclusivo con piscina e vano scale esterno di collegamento con il piano superiore, al piano primo da vano scale esterno sopradetto, terrazza accessibile dal vano scale esterno, rampa di scale interna, ingresso, soppalco, disimpegno, soggiorno, cucina, tinello, terrazza, due camere ed un bagno. L'unità è accessibile dalla Via G. Di Vittorio tramite il resede esclusivo precedentemente descritto. Fa parte delle presente consistenza anche resede a comune con l'unità individuata con il sub. 15.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 183.267,50

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	San Giuliano Terme (PI) - Via Rosa Luxemburg n. 101/B ORZIGNANO, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 300, Part. 770, Sub. 17, Categoria A2	Superficie	118,90 mq
Stato conservativo:	L'intero edificio e l'appartamento in oggetto essendo di recente ristrutturazione è in ottimo stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione, facente parte del piano terra e primo di un maggior fabbricato, che si eleva di due piani fuori terra ed uno interrato, comprendente complessivamente cinque unità immobiliari e precisamente cinque appartamenti. L'appartamento si compone al piano terra da resede esclusivo e vano scale esterno di collegamento con il piano superiore, al piano primo da vano scale esterno sopradetto, terrazza, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere di cui una con terrazzo. L'unità è accessibile dalla Via R. Luxemburg tramite il resede esclusivo precedentemente descritto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO
N. 21 ORZIGNANO, PIANO S1-T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Pisa il 22/05/2015
Reg. gen. 7148 - Reg. part. 1123
Importo: € 560.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 280.000,00
Rogante: Notaio Romoli Roberto
Data: 20/05/2015
N° repertorio: 40302
N° raccolta: 10454
- **Conc Amministrativa-Riscossione** derivante da Ruolo Accertamento Esecutivo
Iscritto a Pisa il 18/06/2018
Reg. gen. 11121 - Reg. part. 1981
Importo: € 1.118.893,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 559.446,57
Rogante: Agenzia delle Entrate Roma
Data: 18/06/2018
N° repertorio: 1141
N° raccolta: 8718
- **Conc Amministrativa-Riscossione** derivante da Ruolo Accertamento Esecutivo
Iscritto a Pisa il 06/07/2018
Reg. gen. 12508 - Reg. part. 2242
Importo: € 521.151,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 260.575,95
Rogante: Agenzia Entrate Roma
Data: 06/07/2018
N° repertorio: 987
N° raccolta: 6218

Trascrizioni

- **Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Pisa il 04/06/2015
Reg. gen. 7723 - Reg. part. 5510

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Sequestro Preventivo**

Trascritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 7957 - Reg. part. 5460

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

Formalità a carico della procedura

- **Atto Esecutivo-Cautelare**

Trascritto a Pisa il 26/07/2021
Reg. gen. 16108 - Reg. part. 11426

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

Formalità a carico della procedura

- **Atto Esecutivo-Cautelare**

Trascritto a Pisa il 06/10/2021
Reg. gen. 20256 - Reg. part. 14508

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

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEBURG N. 101 ORZIGNANO, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Pisa il 22/05/2015
Reg. gen. 7148 - Reg. part. 1123

Importo: € 560.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 280.000,00

Rogante: Notaio Romoli Roberto

Data: 20/05/2015

N° repertorio: 40302

N° raccolta: 10454

- **Conc Amministrativa-Riscossione** derivante da Ruolo Accertamento Esecutivo

Iscritto a Pisa il 18/06/2018

Reg. gen. 11121 - Reg. part. 1981

Importo: € 1.118.893,14

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 559.446,57

Rogante: Agenzia delle Entrate Roma

Data: 18/06/2018



ASTE GIUDIZIARIE
N° repertorio: 1141
N° raccolta: 8718

- **Conc Amministrativa-Riscossione** derivante da Ruolo Accertamento Esecutivo
Iscritto a Pisa il 06/07/2018
Reg. gen. 12508 - Reg. part. 2242
Importo: € 521.151,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 260.575,95
Rogante: Agenzia Entrate Roma
Data: 06/07/2018
N° repertorio: 987
N° raccolta: 6218

ASTE GIUDIZIARIE
Trascrizioni

- **Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Pisa il 04/06/2015
Reg. gen. 7723 - Reg. part. 5510
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Sequestro Preventivo**
Trascritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 7957 - Reg. part. 5460
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto Esecutivo-Cautelare**
Trascritto a Pisa il 26/07/2021
Reg. gen. 16108 - Reg. part. 11426
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto Esecutivo-Cautelare**
Trascritto a Pisa il 06/10/2021
Reg. gen. 20256 - Reg. part. 14508
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG
N.101/A ORZIGNANO, PIANO S1-T**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Pisa il 22/05/2015

Reg. gen. 7148 - Reg. part. 1123

Importo: € 560.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 280.000,00

Rogante: Notaio Romoli Roberto

Data: 20/05/2015

N° repertorio: 40302

N° raccolta: 10454

- **Conc Amministrativa-Riscossione** derivante da Ruolo Accertamento Esecutivo

Iscritto a Pisa il 18/06/2018

Reg. gen. 11121 - Reg. part. 1981

Importo: € 1.118.893,14

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 559.446,57

Rogante: Agenzia delle Entrate Roma

Data: 18/06/2018

N° repertorio: 1141

N° raccolta: 8718

- **Conc Amministrativa-Riscossione** derivante da Ruolo Accertamento Esecutivo

Iscritto a Pisa il 06/07/2018

Reg. gen. 12508 - Reg. part. 2242

Importo: € 521.151,90

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 260.575,95

Rogante: Agenzia Entrate Roma

Data: 06/07/2018

N° repertorio: 987

N° raccolta: 6218

Trascrizioni

- **Fondo Patrimoniale**

Trascritto a Pisa il 04/06/2015

Reg. gen. 7723 - Reg. part. 5510

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

Contro **** Omissis ****

- **Sequestro Preventivo**

Trascritto a Pisa il 05/05/2017

Reg. gen. 7957 - Reg. part. 5460

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto Esecutivo-Cautelare**

Trascritto a Pisa il 26/07/2021

Reg. gen. 16108 - Reg. part. 11426

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto Esecutivo-Cautelare**

Trascritto a Pisa il 06/10/2021



**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO
N. 21 ORZIGNANO, PIANO T-1**

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Pisa il 22/05/2015
Reg. gen. 7148 - Reg. part. 1123
Importo: € 560.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 280.000,00
Rogante: Notaio Romoli Roberto
Data: 20/05/2015
N° repertorio: 40302
N° raccolta: 10454
- Conc Amministrativa-Riscossione** derivante da Ruolo Accertamento Esecutivo
Iscritto a Pisa il 18/06/2018
Reg. gen. 11121 - Reg. part. 1981
Importo: € 1.118.893,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 559.446,57
Rogante: Agenzia delle Entrate Roma
Data: 18/06/2018
N° repertorio: 1141
N° raccolta: 8718
- Conc Amministrativa-Riscossione** derivante da Ruolo Accertamento Esecutivo
Iscritto a Pisa il 06/07/2018
Reg. gen. 12508 - Reg. part. 2242
Importo: € 521.151,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 260.575,95
Rogante: Agenzia Entrate Roma
Data: 06/07/2018
N° repertorio: 987
N° raccolta: 6218

Trascrizioni

- **Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Pisa il 04/06/2015
Reg. gen. 7723 - Reg. part. 5510
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Sequestro Preventivo**
Trascritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 7957 - Reg. part. 5460
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto Esecutivo-Cautelare**
Trascritto a Pisa il 26/07/2021
Reg. gen. 16108 - Reg. part. 11426
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto Esecutivo-Cautelare**
Trascritto a Pisa il 06/10/2021
Reg. gen. 20256 - Reg. part. 14508
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA ROSA LUXEMBURG N. 101/B ORZIGNANO, PIANO T-1

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Pisa il 22/05/2015
Reg. gen. 7148 - Reg. part. 1123
Importo: € 560.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 280.000,00
Rogante: Notaio Romoli Roberto
Data: 20/05/2015
N° repertorio: 40302
N° raccolta: 10454
- **Conc Amministrativa-Riscossione** derivante da Ruolo Accertamento Esecutivo
Iscritto a Pisa il 18/06/2018
Reg. gen. 11121 - Reg. part. 1981
Importo: € 1.118.893,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Capitale: € 559.446,57
Rogante: Agenzia delle Entrate Roma
Data: 18/06/2018
N° repertorio: 1141
N° raccolta: 8718

- **Conc Amministrativa-Riscossione** derivante da Ruolo Accertamento Esecutivo

Iscritto a Pisa il 06/07/2018
Reg. gen. 12508 - Reg. part. 2242
Importo: € 521.151,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 260.575,95
Rogante: Agenzia Entrate Roma
Data: 06/07/2018
N° repertorio: 987
N° raccolta: 6218

Trascrizioni

- **Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Pisa il 04/06/2015
Reg. gen. 7723 - Reg. part. 5510
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Sequestro Preventivo**
Trascritto a Pisa il 05/05/2017
Reg. gen. 7957 - Reg. part. 5460
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto Esecutivo-Cautelare**
Trascritto a Pisa il 26/07/2021
Reg. gen. 16108 - Reg. part. 11426
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto Esecutivo-Cautelare**
Trascritto a Pisa il 06/10/2021
Reg. gen. 20256 - Reg. part. 14508
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

