



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 203/23



ALLEGATO N.11 – Perizia Formato Privacy



LOTTO Unico:



San Giuliano Terme, 17 Gennaio 2025



Il C.T.U.
Geom. Massimiliano Panichi



TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Panichi Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 203/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 203/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 318.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

All'udienza del 21/03/2024, il sottoscritto Geom. Panichi Massimiliano, con studio in Via Giosuè Carducci, 13 - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email geometrapanichi@gmail.com, PEC massimiliano.panichi@geopec.it, Tel. 050 8059887, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca Sud n.329/A (Coord. Geografiche: 43.689318, 10.686982)

Piena Proprietà di Capannone, con accesso da Via Provinciale Francesca Sud, attraverso resede esclusivo di mq.2100 circa.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da ingresso in ampio vano destinato alla vendita, un ufficio, un ripostiglio e servizi igienici, altro ampio vano destinato al reparto mostra/magazzino ed un ultimo ampio vano destinato ad officina e vano scala per l'accesso al piano primo.

Il piano primo è formato da disimpegno, tre ampi uffici con terrazza di mq.92 circa, un bagno e due ripostigli.

Inoltre sul resede di proprietà è situato un locale tecnico con accesso esterne e due tettoie.

Il capannone a una superficie complessiva di mq.865 circa.

L'accesso è avvenuto il giorno 28/06/2024 alla presenza del Sig. Tarantino in qualità di funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare ed alla presenza del Debitore.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/06/2024.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie Pisa

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca Sud n.329/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene nel suo insieme confina a nord con via Provinciale Francesca Sud, a sud in parte con la part. n.411 (proprietà **** Omissis ****) ed in parte con la part. n.412 (proprietà **** Omissis ****), a est in parte con la particella n.409 (proprietà **** Omissis ****) ed in parte con la particella n.408 (proprietà **** Omissis ****) e a ovest con il subalterno n.9 (proprietà **** Omissis ****), salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Zona vendita/Mostra	388,00 mq	402,00 mq	1	402,00 mq	4,00 m	T
Officina	156,00 mq	170,00 mq	0,7	119,00 mq	5,00 m	T
Ufficio/servizi	150,00 mq	167,00 mq	1,1	183,70 mq	3,00 m	T-1
Magazzino/Locale Tecnico	40,00 mq	46,00 mq	0,5	23,00 mq	0,00 m	T
Tettoia	80,00 mq	80,00 mq	0,15	12,00 mq	0,00 m	T
Resede	2100,00 mq	2100,00 mq	0,05	105,00 mq	0,00 m	T
Terrazza	85,00 mq	92,00 mq	0,2	18,40 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				863,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				863,10 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/03/1987 al 09/04/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 196, Sub. 6 Categoria D1 Rendita € 2,88 Piano T-1 Graffato 7
Dal 09/04/1988 al 13/07/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 196, Sub. 6 Categoria D1 Rendita € 5.281,84 Piano T-1 Graffato 7
Dal 13/07/1989 al 08/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 196, Sub. 6 Categoria D1 Rendita € 5.281,84 Piano T-1 Graffato 7
Dal 08/10/2013 al 17/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 196, Sub. 6 Categoria D1 Rendita € 5.281,84 Piano T-1 Graffato 7

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	196	6		D1				5281,84 €	T-1	7

Corrispondenza catastale

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

Risulta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, fatta eccezione per la realizzazione di un vano ad uso ufficio al piano terra (è stato diviso magazzino) e la demolizione di un piccolo wc sempre al piano terra.

PRECISAZIONI

Non sussiste nessuna precisazione da evidenziare.

PATTI

Per l'immobile non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo le condizioni complessive del bene risultano accettabili.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come riportato nell'Atto di Compravendita dal Notaio Alfonso Bove in data 03/06/2019 al n.2738 si precisa che sul resede (oggi particella n.196 ex particella n.139) di proprietà, grava servitù di passo sia pedonale che carrabile a favore delle unità poste sul retro del fabbricato, si riporta di seguito la dicitura dell'atto "...Si accede dalla strada pubblica tramite esistente servitù di passo su una striscia di terreno della larghezza di 4,5 (quattro virgola cinque) metri lineari lungo tutto il lato est della particella 139 del foglio 35."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura dell'edificio risulta in cemento armato con tamponamenti in laterizio e solai in latero cemento. I pavimenti al piano terra risultano in parte in pavimento industriale in cemento ed in parte sono in piastrelle di ceramica, mentre al piano primo sono in piastrelle di ceramica, e gli infissi sono in alluminio e vetro. Risulta presente l'impianto elettrico con salvavita, l'impianto di adduzione acqua e di condizionamento con pompe di calore. Le condizioni complessive del bene risultano accettabili.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene al momento del sopralluogo risultava occupato del debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/1987 al 13/07/1989	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ciro Lenzi	25/03/1987	25979	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	13/04/1987	3576	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/07/1989 al 08/10/2013	**** Omissis ****	Atto di Modifica Patti Sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cesare Lazzeroni	13/07/1989	68376	6423
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	02/08/1989	10309	6910
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/10/2013 al 17/01/2025	**** Omissis ****	Atto di Trasformazione da SNA a SAS			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo De Crescenzo	08/10/2013	128395	11767
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	09/10/2013	14880	10445
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di San Miniato	09/10/2013	2351	1T

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 20/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Pisa il 28/11/2013
Reg. gen. 17308 - Reg. part. 2711
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio Ugo De Crescenzo
Data: 26/11/2013
N° repertorio: 128446
N° raccolta: 11826

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pisa il 20/12/2023
Reg. gen. 24667 - Reg. part. 18035
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n.1021 del 06.11.1972, rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte e successiva Variante n.1118 del 10.04.1973 e n.1548 del 15.07.1974.

In data 28.04.1975 è stata rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte Abitabilità riferita alle pratiche precedenti (Licenza Edilizia n.1021/72).

In data 14.10.1982 è stata rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte Concessione Edilizia n.33/1982, pratica edilizia n.60/82, per modifiche del fabbricato.

In data 12.12.1986 è stato presentato al Comune di Santa Maria a Monte Articolo n.26 protocollo n.15157, per modifiche interne al piano terra e la piano primo.

In data 23.03.1987 è stata rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte Concessione Edilizia n.13/1987, pratica edilizia n.14/82, per modifiche cambio di destinazione d'uso di porzione di fabbricato, recinzione del lotto e sistemazione resede, successivamente la presente concessione è stata Volturata in da 13.01.1988.

In data 06.06.1988 è stato rilasciato dal Comune di Santa Maria a Monte Permesso D'Uso, riferita alle pratiche precedenti (Licenza Edilizia n.13/87).

In data 03.07.1996 è stata rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte Concessione Edilizia in Sanatoria n.699, per un Condonò presentato in data 30.07.1986 protocollo n.9731, per la costruzione del locale magazzino e per la tettoia.

In data 09.06.1997 è stata rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte Concessione Edilizia in Sanatoria n.818, per un Condonò presentato in data 30.07.1986 protocollo n.9729, per ampliamento del fabbricato.

Oltre alle presenti pratiche risultano in atti altre due pratiche di minor importanza per l'istallazione di mazzi pubblicitari:

-In data 31.03.1982 è stata rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte Concessione Edilizia n.63/1982, protocollo n.2104, per istallazione insegne luminose e cartelli pubblicitari;

-In data 21.07.1982 è stata rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte Nulla Osta, protocollo n.18641, per istallazione n.2 insegne luminose e n.4 cartelli pubblicitari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n.1021 del 06.11.1972, rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte e successiva Variante n.1118 del 10.04.1973 e n.1548 del 15.70.1974.

In data 28.04.1975 è stata rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte Abitabilità riferita alle pratiche precedenti (Licenza Edilizia n.1021/72).

In data 14.10.1982 è stata rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte Concessione Edilizia n.33/1982, pratica edilizia n.60/82, per modifiche del fabbricato.

In data 12.12.1986 è stato presentato al Comune di Santa Maria a Monte Articolo n.26 protocollo n.15157, per modifiche interne al piano terra e la piano primo.

In data 23.03.1987 è stata rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte Concessione Edilizia n.13/1987, pratica edilizia n.14/82, per modifiche cambio di destinazione d'uso di porzione di fabbricato, recinzione del lotto e sistemazione resede, successivamente la presente concessione è stata Volturata in da 13.01.1988.

In data 06.06.1988 è stato rilasciato dal Comune di Santa Maria a Monte Permesso D'Uso, riferita alle pratiche precedenti (Licenza Edilizia n.13/87).

In data 03.07.1996 è stata rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte Concessione Edilizia in Sanatoria n.699, per un Condonò presentato in data 30.07.1986 protocollo n.9731, per la costruzione del locale magazzino e per la tettoia.

In data 09.06.1997 è stata rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte Concessione Edilizia in Sanatoria n.818, per un Condonò presentato in data 30.07.1986 protocollo n.9729, per ampliamento del fabbricato.

Oltre alle presenti pratiche risultano in atti altre due pratiche di minor importanza per l'istallazione di mazzi pubblicitari:

-In data 31.03.1982 è stata rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte Concessione Edilizia n.63/1982, protocollo n.2104, per istallazione insegne luminose e cartelli pubblicitari;

-In data 21.07.1982 è stata rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte Nulla Osta, protocollo n.18641, per installazione n.2 insegne luminose e n.4 cartelli pubblicitari.

Dai rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono emerse alcune difformità dell'unità immobiliare oggetto di procedura rispetto a quanto risultante dai grafici allegati ai titoli abilitativi di cui sopra, consistenti nei seguenti punti:

- al piano terra rispetto allo stato legittimo nel locale antibagno è stata realizzata una parete al fine di ottenere un vano ad suo ufficio ed è stato demolito un piccolo wc.;
- al piano primo rispetto allo stato legittimo (ultimo grafico del comune) è stato realizzato un bagno in un vano;
- Lievi difformità rilevate nelle dimensioni interne.

Tali modifiche sono state effettuate in assenza di titolo abilitativo in quanto da ricerche effettuate presso il Comune di Santa Maria a Monte, non risultano depositate richieste a nome del debitore, inerenti tali opere.

Quanto realizzato difformemente deve essere in parte ripristinato e/o sanato con SCIA in Sanatoria (Legge n.105 del 24/07/2024 e Dpr. 380/2001 Agg. "Salva casa") e Regione Toscana n. 65 del 10.11.2014 e successive modifiche ed integrazioni. Al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale che le difformità comportano all'immobile, si applica allo stesso un deprezzamento, in via cautelativa del 3 %, imputabile appunto alle spese di sanatoria e/o di ripristino.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca Sud n.329/A Piena Proprietà di Capannone, con accesso da Via Provinciale Francesca Sud, attraverso resede esclusivo di mq.2100 circa. L'unità immobiliare è composta al piano terra da ingresso in ampio vano destinato alla vendita, un ufficio, un ripostiglio e servizi igienici, altro ampio vano destinato al reparto mostra/magazzino ed un ultimo ampio vano destinato ad officina e vano scala per l'accesso al piano primo. Il piano primo è formato da disimpegno, tre ampi uffici con terrazza di mq.92 circa, un bagno e due ripostigli. Inoltre sul resede di proprietà è situato un locale tecnico con accesso esterne e due tettoie. Il capannone a una superficie complessiva di mq.865 circa. L'accesso è avvenuto il giorno

28/06/2024 alla presenza del Sig. Tarantino in qualità di funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare ed alla presenza del Debitore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 196, Sub. 6, Categoria D1, Graffato 7

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

Valore di stima del bene: € 388.395,00

DESCRIZIONE GENERALE DELLA METODOLOGIA DI STIMA Il più probabile valore del bene viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale ricavata e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dai Borsini FIMAA, dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (I° Semestre 2024) e da indagini effettuate presso agenzie immobiliari di zona, tenendo conto dell'ubicazione, della tipologia, della vetustà, dello stato di manutenzione e delle finiture dell'unità immobiliare. Successivamente verranno applicati eventuali deprezzamenti per le difformità urbanistiche riscontrate durante le operazioni di sopralluogo e per lo stato di occupazione dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca Sud n.329/A	863,10 mq	450,00 €/mq	€ 388.395,00	100,00%	€ 388.395,00
Valore di stima:					€ 388.395,00

Valore di stima: € 388.395,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per la particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di determinare un prezzo da utilizzare come base d'asta.	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%
Stato d'uso e di manutenzione e Stato di Possesso	5,00	€

Valore finale di stima: € 318.000,00 (arrotondato)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si fa presente che vista la complessità della perizia e viste le difficoltà a reperire vari documenti e vari informazione sono state necessarie n. 2 proroghe:

- in data 21.05.2024 e` stata richiesta al Tribunale di Pisa, proroga di gg. 70 utili all'espletamento dell'incarico

peritale, necessari all'accesso del bene che non è ancora avvenuto e al reperimento della documentazione urbanistica ed al completamento della perizia, oggetto della presente procedura;
- in data 10.09.2024 e' stata richiesta al Tribunale di Pisa, proroga di gg. 30 utili all'espletamento dell'incarico peritale, necessari al completamento della perizia, oggetto della presente procedura..

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.

San Giuliano Terme, li 20/01/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Panichi Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visura Catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato Planimetrico e Planimetria Catastale
- ✓ N° 5 Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visura Storia Catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato Notarile
- ✓ N° 8 Altri allegati - Pratiche Edilizie
- ✓ N° 9 Altri allegati - Copia Atto di Pignoramento
- ✓ N° 10 Altri allegati - Copia Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento
- ✓ N° 11 Altri allegati - Perizia Formato Privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca Sud n.329/A
Piena Proprietà di Capannone, con accesso da Via Provinciale Francesca Sud, attraverso resede esclusivo di mq.2100 circa. L'unità immobiliare è composta al piano terra da ingresso in ampio vano destinato alla vendita, un ufficio, un ripostiglio e servizi igienici, altro ampio vano destinato al reparto mostra/magazzino ed un ultimo ampio vano destinato ad officina e vano scala per l'accesso al piano primo. Il piano primo è formato da disimpegno, tre ampi uffici con terrazza di mq.92 circa, un bagno e due ripostigli. Inoltre sul resede di proprietà è situato un locale tecnico con accesso esterne e due tettoie. Il capannone a una superficie complessiva di mq.865 circa. L'accesso è avvenuto il giorno 28/06/2024 alla presenza del Sig. Tarantino in qualità di funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare ed alla presenza del Debitore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 196, Sub. 6, Categoria D1, Graffato 7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n.1021 del 06.11.1972, rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte e successiva Variante n.1118 del 10.04.1973 e n.1548 del 15.70.1974. In data 28.04.1975 è stata rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte Abitabilità riferita alle pratiche precedenti (Licenza Edilizia n.1021/72). In data 14.10.1982 è stata rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte Concessione Edilizia n.33/1982, pratica edilizia n.60/82, per modifiche del fabbricato. In data 12.12.1986 è stato presentato al Comune di Santa Maria a Monte Articolo n.26 protocollo n.15157, per modifiche interne al piano terra e la piano primo. In data 23.03.1987 è stata rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte Concessione Edilizia n.13/1987, pratica edilizia n.14/82, per modifiche cambio di destinazione d'uso di porzione di fabbricato, recinzione del lotto e sistemazione resede, successivamente la presente concessione è stata Volturata in da 13.01.1988. In data 06.06.1988 è stato rilasciato dal Comune di Santa Maria a Monte Permesso D'Uso, riferita alle pratiche precedenti (Licenza Edilizia n.13/87). In data 03.07.1996 è stata rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte Concessione Edilizia in Sanatoria n.699, per un Condonò presentato in data 30.07.1986 protocollo n.9731, per la costruzione del locale magazzino e per la tettoia. In data 09.06.1997 è stata rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte Concessione Edilizia in Sanatoria n.818, per un Condonò presentato in data 30.07.1986 protocollo n.9729, per ampliamento del fabbricato. Oltre alle presenti pratiche risultano in atti altre due pratiche di minor importanza per l'istallazione di mazzi pubblicitari: -In data 31.03.1982 è stata rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte Concessione Edilizia n.63/1982, protocollo n.2104, per istallazione insegne luminose e cartelli pubblicitari; -In data 21.07.1982 è stata rilasciata dal Comune di Santa Maria a Monte Nulla Osta, protocollo n.18641, per istallazione n.2 insegne luminose e n.4 cartelli pubblicitari.

Prezzo base d'asta: € 318.000,00 (arrotondato)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 203/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 318.000,00

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Santa Maria a Monte (PI) - Via Provinciale Francesca Sud n.329/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 196, Sub. 6, Categoria D1, Graffato 7	Superficie	863,10 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo le condizioni complessive del bene risultano accettabili.		
Descrizione:	Piena Proprietà di Capannone, con accesso da Via Provinciale Francesca Sud, attraverso resede esclusivo di mq.2100 circa. L'unità immobiliare è composta al piano terra da ingresso in ampio vano destinato alla vendita, un ufficio, un ripostiglio e servizi igienici, altro ampio vano destinato al reparto mostra/magazzino ed un ultimo ampio vano destinato ad officina e vano scala per l'accesso al piano primo. Il piano primo è formato da disimpegno, tre ampi uffici con terrazza di mq.92 circa, un bagno e due ripostigli. Inoltre sul resede di proprietà è situato un locale tecnico con accesso esterne e due tettoie. Il capannone a una superficie complessiva di mq.865 circa. L'accesso è avvenuto il giorno 28/06/2024 alla presenza del Sig. Tarantino in qualità di funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare ed alla presenza del Debitore.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene al momento del sopralluogo risultava occupato del debitore.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Pisa il 28/11/2013

Reg. gen. 17308 - Reg. part. 2711

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Notaio Ugo De Crescenzo

Data: 26/11/2013

N° repertorio: 128446

N° raccolta: 11826

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pisa il 20/12/2023

Reg. gen. 24667 - Reg. part. 18035

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura