

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grassulini Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 209/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto 1.....	7
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16	8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	8
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	8
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	9
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	9
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	9
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16	10
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	10
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16	10
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	11
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	11
Confini.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	11
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	11
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	12
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	12
Consistenza.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	12



Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16	13
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16	13
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	14
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16	15
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16	15
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16	15
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16	16
Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	16
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16	16
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16	17
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16	17
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16	18
Precisazioni.....	18
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16	18
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16	18
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16	19
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16	19
Stato conservativo	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	19
Parti Comuni.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	20
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16	20
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16	20
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16	20
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	21
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	21
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	21
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	22
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	22
Stato di occupazione.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	22
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	22
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	22
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	23
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	23
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	24
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	25
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	27
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	29
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	30
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	31
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	32
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	33
Normativa urbanistica.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	34
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	34
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	34
Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	35
Bene N° 5 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	35
Regolarità edilizia.....	35
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16.....	35



Bene N° 4 - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16	36
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16	36
Lotto 2	37
Descrizione.....	38
Completezza documentazione ex art. 567.....	38
Titolarità.....	38
Confini.....	38
Consistenza.....	38
Cronistoria Dati Catastali.....	39
Dati Catastali.....	40
Stato conservativo.....	40
Parti Comuni.....	40
Servitù, censo, livello, usi civici.....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione.....	41
Provenienze Ventennali.....	41
Formalità pregiudizievoli.....	42
Normativa urbanistica.....	43
Regolarità edilizia.....	44
Vincoli od oneri condominiali.....	44
Stima / Formazione lotti.....	46
Lotto 1	46
Lotto 2	49
Riserve e particolarità da segnalare.....	51
Riepilogo bando d'asta.....	54
Lotto 1	54
Lotto 2	56
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 209/2021 del R.G.E.	57
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 265.008,90	57
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 35.295,10	59



All'udienza del 17/05/2022, il sottoscritto Arch. Grassulini Giacomo, con studio in Via Michelangelo, 7 - 56038 - Ponsacco (PI), email giacomo.grassulini@awn.it, PEC giacomo.grassulini@archiworldpec.it, Tel. 0587 731511, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Vicopisano (PI) - Via Roma





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16
- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16
- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un fabbricato di civile abitazione unifamiliare di tre piani fuori terra, ubicato nel Comune di Vicopisano, frazione San Giovanni alla Vena, in Corte Gattai n.16 (cfr. All. 3).

L'unità immobiliare comprende l'intero edificio, il quale è posto all'interno di un più ampio resede, anch'esso di proprietà dell'esecutato, individuato al catasto nel foglio 25 dalle particelle 303 sub.3 e 307 sub.1 graffate e dalla particella 305 sub.2, descritte nella presente relazione dai Beni 2, 3, 4 e 5 (cfr. All. 4).

Il fabbricato è privo di resede esclusivo, in quanto la sua area di sedime coincide con il suo terreno disponibile.

L'abitazione è accessibile tramite il predetto resede, a partire dal cancello di ingresso di Corte Gattai n.16, fino a raggiungere l'ingresso dell'abitazione (Cfr. All. 13, foto da 1 a 3).

Il bene è distribuito su tre livelli fuori terra: piano terra, piano primo e secondo.

L'appartamento, a piano terra, accessibile direttamente dal resede (particella 303 sub.3) è adibito e costituito da locale di sgombero, lavanderia, ripostiglio, altro ripostiglio di altezza di circa ml.1,80 ed un piccolo servizio igienico, mentre il piano primo, raggiungibile mediante scala e terrazzo esterni è composto da soggiorno, pranzo cucina, ripostiglio; il piano secondo, collegato tramite la scala situata nel soggiorno, è formato da disimpegno dal quale si accede a tre camere ed al bagno (cfr. All. 5/A, 8 e All. 13 foto da 5 a 26).

La superficie lorda dell'intera abitazione è di mq.269,06, mentre quella del terrazzo e la scala è di mq. 13,57.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Il bene soggetto a procedura esecutiva è la porzione di una più ampia area urbana (cfr. il paragrafo "Precisazioni" della presente relazione), destinata a resede dell'abitazione identificata catastalmente dalla particella 302 sub.3 del foglio 25 ed è ubicata nel Comune di Vicopisano, frazione San Giovanni alla Vena, corte Gattai n.16 (cfr. All.3, 4/A e 13 foto 4, 29 e 30).

La superficie della porzione di area urbana in oggetto misura mq.175.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16



Il bene soggetto a procedura esecutiva è la porzione di una più ampia area urbana (cfr. il paragrafo "Precisazioni" della presente relazione), destinata secondo il Regolamento Urbanistico vigente a Zona di Recupero ed è ubicata nel Comune di Vicopisano, frazione San Giovanni alla Vena, corte Gattai n.16 (cfr. All.3, 4/A e 9).

La zona di recupero, suscettibile di capacità edificatoria dovuta ad vecchi opifici demoliti che insistevano sull'area, essa comprende anche l'adiacente particella 305 sub2 del foglio 25.

La superficie della porzione di area urbana in oggetto misura mq.265,00.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Il bene soggetto a procedura esecutiva è la porzione di una più ampia area urbana (cfr. il paragrafo "Precisazioni" della presente relazione), sulla quale è stato costruito un manufatto edilizio, rimasto in fase di costruzione. Il bene è ubicato nel Comune di Vicopisano, frazione San Giovanni alla Vena, corte Gattai n.16 (cfr. All.3, 4/A e 13 foto da 31 a 34) ed è accessibile attraversando l'area urbana stessa.

Il manufatto nel progetto è stato destinato a locale di sgombero a servizio dell'abitazione (particella 302 sub.3), ma essendo stati interrotti i lavori al "grezzo", per essere utilizzato devono essere completati i lavori, che sono principalmente di finitura.

La superficie lorda del costruendo locale di sgombero misura mq.25,35.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Il bene soggetto a procedura esecutiva consiste in un'area urbana, destinata secondo il Regolamento Urbanistico vigente a Zona di Recupero, ubicata nel Comune di Vicopisano, frazione San Giovanni alla Vena, Corte Gattai n.16 (cfr. All.3, 4/B e 9). Il bene è raggiungibile attraversando la particella 303 sub.3 e 307 sub.1 graffate del foglio 25, della stessa proprietà.

La zona di recupero, suscettibile di capacità edificatoria dovuta ad vecchi opifici demoliti che insistevano sull'area, essa comprende anche l'adiacente particella 303 sub.3 e 307 sub.1 graffate del foglio 25.

La superficie della porzione di area urbana in oggetto misura mq.60,00.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

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

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

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

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

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

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

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)

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

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)

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

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)

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

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)

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

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**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16**

Il bene confina a nord-est con la proprietà di [redacted] a sud-est e sud-ovest con la particella 303 sub.3 area urbana di proprietà dell'esecutato, a nord-ovest con le proprietà di [redacted] quella di [redacted] [redacted] salvo se altri.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Il bene confina a nord-est con Corte Gattai e le proprietà di [redacted] a sud-est con le proprietà di [redacted] l'area urbana dell'esecutato (part.305 sub.2), a sud-ovest con la proprietà di [redacted] e a nord-ovest con la particella 302 sub.3, area urbana di proprietà dell'esecutato, salvo se altri.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Il bene confina a nord-est con Corte Gattai e le proprietà di [redacted]



Fiammetta e l'area urbana dell'esecutato (part.305 sub.2), a sud-ovest con la proprietà di [redacted] a nord-ovest con la particella 302 sub.3, area urbana di proprietà dell'esecutato, salvo se altri.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Il bene confina a nord-est con Corte Gattai e le proprietà di [redacted] l'area urbana dell'esecutato (part.305 sub.2), a sud-ovest con la proprietà di [redacted] e a nord-ovest con la particella 302 sub.3, area urbana di proprietà dell'esecutato, salvo se altri.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Il bene confina a nord-est e nord-ovest con la particella 303 sub.3, area urbana di proprietà dell'esecutato, a sud-est con proprietà [redacted] e a sud-ovest con la proprietà di [redacted], salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	138,24 mq	178,32 mq	1,00	178,32 mq	2,70 m	1°-2°
Locali di sgombero	64,76 mq	90,74 mq	0,60	54,44 mq	2,30 m	T
Scala esterna e terrazzo di accesso all'abitazione	9,78 mq	13,57 mq	0,33	4,48 mq	0,00 m	T-1°
Totale superficie convenzionale:				237,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				237,24 mq		

Il bene è disposto su tre piani dove a piano terra si trovano i locali di sgombero e servizio ai quali si accede dall'esterno dall'area urbana di stressa proprietà, individuata al Catasto Fabbricati nel F.25, Part.303 sub.3 e mediante una piccola scaletta interna in ferro di collegamento al piano primo (cfr All. 13 foto 11); mentre ai piani primo e secondo è collocata l'abitazione alle quale si accede a piano primo tramite la scala ed il terrazzo esterni. I piani primo e secondo sono collegati con scala interna.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	--------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana - resede dell'abitazione Part.302 sub.3	175,00 mq	175,00 mq	0,10	17,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				17,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,50 mq		

La porzione di superficie della particella ricadente nel Bene 2 è considerata e valutata come resede dell'abitazione.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana - soggetta a Piano di Recupero	265,00 mq	265,00 mq	1,00	265,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				265,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				265,00 mq		

La superficie soggetta a Piano di Recupero indicata nel Regolamento Urbanistico è di mq.325,00 ed interessa anche la particella 305 sub2 per mq.60,00 di cui al bene 2; pertanto la superficie di mq.265,00 ricade sulla particelle 303 sub.3 e 307 sub.1 graffate in oggetto (cfr. All. 3, 4 e 9).

Il bene viene stimato in base al Valore di Trasformazione (cfr. All. 10).

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana - Locale di Sgombero	22,32 mq	25,35 mq	0,70	17,75 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				17,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,75 mq		

Porzione dell'area urbana sulla quale insiste il costruendo locale di sgombero a servizio dell'abitazione, Bene n.1.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISSANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana - soggetta a Piano di Recupero	60,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

La superficie soggetta a Piano di Recupero indicata nel Regolamento Urbanistico è complessivamente di mq.325,00, la quale interessa la particella 305 sub2 per mq.60,00 (cfr. All. 3, 4 e 9).
Il bene viene stimato in base al Valore di Trasformazione (cfr. All. 10).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISSANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/1980 al 13/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 302, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 8,5 Rendita € 590,44 Piano T-1-2
Dal 03/06/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 302, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 8,5 Rendita € 590,44 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 16/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 302, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 211 mq Rendita € 590,44 Piano T-1-2



Il titolare catastale non corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento; la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi (cfr. Allegati 2, 4/A e 5/A).

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/06/2005 al 18/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 303, Sub. 3 Categoria F1, Cons. 460 Graffato F.25 Part.307 sub.1
Dal 18/07/2005 al 16/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 303 Categoria F1, Cons. 460 Graffato F.25 Part.307 sub.1

Il titolare catastale non corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento (cfr. Allegati 2/B, 4/A).

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/06/2005 al 18/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 303, Sub. 3 Categoria F1, Cons. 460 Graffato F.25 Part.307 sub.1
Dal 18/07/2005 al 16/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 303, Sub. 3 Categoria F1, Cons. 460 Graffato F.25 Part.307 sub.1

Il titolare catastale non corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento (cfr. Allegati 2/B, 4/A).

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/06/2005 al 18/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 303, Sub. 3 Categoria F1, Cons. 460 Graffato F.25 Part.307 sub.1
Dal 18/07/2005 al 16/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 303, Sub. 3 Categoria F1, Cons. 460 Graffato F.25 Part.307 sub.1

Il titolare catastale non corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento (cfr. Allegati 2/B, 4/A).

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 21/02/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 305 Categoria D1 Rendita € 2,56 Piano T-1-2 Graffato Particelle 306 sub1 e 611
Dal 21/02/1992 al 26/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 306, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 1.712,83 Piano T-1-2 Graffato Particelle 305 e 611
Dal 26/02/2001 al 12/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 305, Sub. 1 Categoria F1, Cons. 60 Piano T
Dal 12/04/2001 al 16/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 305, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 60 Piano T

Il titolare catastale non corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento (cfr. Allegati 2/C, 4/B).

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	302	3		A4	3	8,5	211 mq	590,44 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Il titolare catastale non corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento; la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi (cfr. Allegati 2/A, 4/A e 5/A).

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	303	3		F1			460 mq			F.25, Part.307 sub.1

Corrispondenza catastale

Il titolare catastale non corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento (cfr. Allegati 2/B, 4/A).

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	303	3		F1			460 mq			

Corrispondenza catastale

Il titolare catastale non corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento (cfr. Allegati 2/B, 4/A).

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	303	3		F1			460 mq			

Il titolare catastale non corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento (cfr. Allegati 2/B, 4/A).

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	25	305	2		F1			60 mq		T		

Corrispondenza catastale

Il titolare catastale non corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento (cfr. Allegati 2/C, 4/B).

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

La particella 303 sub.3 graffata alla particella 307 sub.1 ha tre diversi utilizzi e destinazioni. In parte, per mq.175,00 è destinata a resede dell'abitazione (part. 302 sub.3), in parte, per mq.265,00, ed insieme alla particella 305 sub.2, a zona di recupero, con una propria edificabilità, come stabilito nel vigente Regolamento urbanistico e per il resto della superficie, sul sedime della particella 307 sub.1, si trova un manufatto edilizio in fase di costruzione, rimasto da completare.

Questa parzializzazione dell'utilizzo e della destinazione della particella 303 sub.3 graffata alla particella 307 sub.1, induce a compiere tre distinte valutazioni, le quali vengono esposte nella presente relazione mediante i Beni n. 2, 3 e 4.

Più precisamente il Bene n.2 esamina e valuta il resede dell'abitazione; il Bene n.3 l'area soggetta piano di recupero ed il Bene n.4 il manufatto edilizio da completare.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

La particella 303 sub.3 graffata alla particella 307 sub.1 ha tre diversi utilizzi e destinazioni. In parte, per mq.175,00 è destinata a resede dell'abitazione (part. 302 sub.3), in parte, per mq.265,00, ed

insieme alla particella 305 sub.2, a zona di recupero, con una propria edificabilità, come stabilito nel vigente Regolamento urbanistico e per il resto della superficie, sul sedime della particella 307 sub.1, si trova un manufatto edilizio in fase di costruzione, rimasto da completare.

Questa parzializzazione dell'utilizzo e della destinazione della particella 303 sub.3 graffata alla particella 307 sub.1, induce a compiere tre distinte valutazioni, le quali vengono esposte nella presente relazione mediante i Beni n. 2, 3 e 4.

Più precisamente il Bene n.2 esamina e valuta il resede dell'abitazione; il Bene n.3 l'area soggetta piano di recupero ed il Bene n.4 il manufatto edilizio da completare.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

La particella 303 sub.3 graffata alla particella 307 sub.1 ha tre diversi utilizzi e destinazioni.

In parte, per mq.175,00 è destinata a resede dell'abitazione (part. 302 sub.3), in parte, per mq.265,00, ed insieme alla particella 305 sub.2, a zona di recupero, con una propria edificabilità, come stabilito nel vigente Regolamento urbanistico e per il resto della superficie, sul sedime della particella 307 sub.1, si trova un manufatto edilizio in fase di costruzione, rimasto da completare.

Questa parzializzazione dell'utilizzo e della destinazione della particella 303 sub.3 graffata alla particella 307 sub.1, induce a compiere tre distinte valutazioni, le quali vengono esposte nella presente relazione mediante i Beni n. 2, 3 e 4.

Più precisamente il Bene n.2 esamina e valuta il resede dell'abitazione; il Bene n.3 l'area soggetta piano di recupero ed il Bene n.4 il manufatto edilizio da completare.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Sull'Area Urbana, lungo il confine sud-ovest, è presente una tettoia fatiscente in lastre di fibra cemento delle dimensioni planimetriche di ml.2,00 * ml. 7,50, che dovrà essere rimossa. La spesa per la rimozione è quantificabile in € 1500.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Nel corso del sopralluogo è stato constatato il carente stato di conservazione del bene, determinato evidentemente dalla mancanza di interventi manutentivi; inoltre sono state osservate alcune lesioni, tra le quali una evidente sul prospetto di ingresso, alla quale è stata applicata una biffa per constatarne l'evoluzione (cfr. All. 13 foto7).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Il bene a nord-est e nord-ovest confina con edifici di altra proprietà con i quali ha rispettivamente i muri di confine in comunione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Dalla ispezione ipotecaria, dal certificato ipotecario (cfr. All. 1) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri.

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dell'esecutato sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Dalla ispezione ipotecaria, dal certificato ipotecario (cfr. All. 1) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, eccettuata la presenza di alcune luci e affacci sul prospetto del fabbricato individuato dalla particella 305, le quali si presume abbiano lontana origine, comunque non riscontrata negli atti (cfr. All. 13 foto 29 e 30).

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dell'esecutato sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Dalla ispezione ipotecaria, dal certificato ipotecario (cfr. All. 1) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, eccettuata la presenza di alcune luci e affacci sul prospetto del fabbricato individuato dalla particella 305, le quali si presume abbiano lontana origine, comunque non riscontrata negli atti (cfr. All. 13 foto 29 e 30).

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dell'esecutato sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Dalla ispezione ipotecaria, dal certificato ipotecario (cfr. All. 1) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, eccettuata la presenza di alcune luci e affacci sul prospetto del fabbricato individuato dalla particella 305, le quali si presume abbiano lontana origine, comunque non riscontrata negli atti (cfr. All. 13 foto 29 e 30).

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dell'esecutato sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Dalla ispezione ipotecaria, dal certificato ipotecario (cfr. All. 1) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri pesi od oneri, eccettuata la presenza di alcune luci e affacci sul prospetto del fabbricato individuato dalla particella 305, le quali si presume abbiano lontana origine, comunque non riscontrata negli atti (cfr. All. 13 foto 29 e 30).

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dell'esecutato sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISSANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

- Struttura portante:

Il fabbricato di vecchia costruzione ha la struttura in muratura portante. I solai del primo piano e secondo sono in latero cemento e profilati in acciaio e tavelloni.

La copertura del tetto è a capanna con manto in laterizio.

L'abitazione si sviluppa su tre livelli, organizzati in zona giorno a piano primo e zona notte a piano secondo, mentre il piano terreno è destinato a servizi quali locali di sgombero, lavanderia e ripostiglio.

L'altezza dei vani a piano terreno è di ml.2,25, a piano primo e secondo di ml.2,70.

- Finiture e impianti:

Il fabbricato all'esterno e l'alloggio al suo interno è finito ad intonaco civile tinteggiato.

I pavimenti dei vani ai vari piani ed i rivestimenti di cucina e dei bagni sono in ceramica.

La scala esterna è in arenaria ed il terrazzo antistante l'ingresso è pavimentato in ceramica, mentre la scala interna di collegamento tra zona giorno e zona notte è rivestita in lastre di graniglia polita.

L'infisso di ingresso e costituito a piano primo è costituito da una porta finestra, invece gli altri vani sono del piano primo e secondo sono dotati di finestre. Gli infissi sono oscurati da persiane. A piano terreno le gli infissi sono costituiti da porte finestre in alluminio (cfr. All.13, foto13__-__).

Le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato.

L'impianto idrico nei bagni e servizi igienici è realizzato con apparecchi igienico-sanitari di media qualità.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, mentre l'impianto termico per riscaldamento e produzione di acqua calda, avviene con caldaia a gas ed elementi radianti particolari di tipo verticale.

- Stato di manutenzione:

L'immobile è in carente stato conservativo.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISSANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

L'area nella parte di ingresso fino ad oltre il fabbricato di proprietà, individuato dalla particella 302, è lastricata in cotto, mentre la superficie rimanente è adibita a giardino.

L'area ha un unico ingresso da Corte Gattai n.16 mediante cancello; i confini a nord-ovest e sud-ovest sono delimitati da muro di recinzione, invece gli altri confini sono delimitati dai prospetti degli edifici di altra proprietà (cfr. All. 3, 4 e 13 foto 4, 5 e da 27 a 30).

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISSANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

L'area nella parte di ingresso fino ad oltre il fabbricato di proprietà, individuato dalla particella 302, è lastricata in cotto, mentre la superficie rimanente è adibita a giardino.

L'area ha un unico ingresso da Corte Gattai n.16 mediante cancello; i confini a nord-ovest e sud-ovest sono delimitati da muro di recinzione, invece gli altri confini sono delimitati dai prospetti degli edifici di altra proprietà (cfr. All. 3, 4 e 13 foto 4, 5 e da 27 a 30).

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

L'area nella parte di ingresso fino ad oltre il fabbricato di proprietà, individuato dalla particella 302, è lastricata in cotto, mentre la superficie rimanente è adibita a giardino.

L'area ha un unico ingresso da Corte Gattai n.16 mediante cancello; i confini a nord-ovest e sud-ovest sono delimitati da muro di recinzione, invece gli altri confini sono delimitati dai prospetti degli edifici di altra proprietà (cfr. All. 3, 4 e 13 foto 4, 5 e da 27 a 30).

Per quanto concerne il manufatto edilizio il bene è rimasto incompleto allo stato di grezzo costituito da struttura in C.A. tamponata in mattoni e solaio di copertura in laterocemento e intonaco esterno.

Le opere previste per terminare il manufatto, consistono: nella chiusura dell'apertura che era stata aperta nel muro di confine con il garage di proprietà dell'esecutato (Bene n.6) e costruzione della parte mancante di vespaio aerato, realizzazione della copertura piana, della pavimentazione, degli intonaci, posa in opera degli infissi in legno, dell'impianto elettrico e delle tinteggiature, il tutto come indicato nel progetto (cfr. All. 6, 11 e 13 foto da 34).

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

L'area accessibile dalle particella 303 sub.3 e 307 sub.1 graffate di proprietà dell'esecutato, è adibita a giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

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

Il bene è libero nella disponibilità dell'esecutato.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

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

Il bene è libero nella disponibilità dell'esecutato.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

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

Il bene è libero nella disponibilità dell'esecutato.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

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

Il bene è libero nella disponibilità dell'esecutato.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

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

Il bene è libero nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1980 al 22/04/2015	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mauro Lemmi con sede in Cascina	17/12/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	12/01/1981	522	395
Dal 16/05/2018 al 09/08/2022	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Accettazione Espresa di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio di Lella con sede In San	16/05/2018		

	Miniato			
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Pisa Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	24/05/2018	9375	6398
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Confronta Allegato n.1

La Successione in morte di **** Omissis **** non trascritta.

22.4.2015, senza lasciare disposizioni di ultima volontà; eredità alla quale è stato chiamato in forza di legge, nella sua qualità di coniuge della defunta, per la quota di 2/3, unitamente al fratello della defunta **** Omissis **** - chiamato all'eredità per la quota di 1/3, avendo i figli della defunta **** Omissis **** rinunciato all'eredità, con atto del notaio Di Lella (reg.to a San Miniato in data 14.7.2015 al n.1729), ed essendo il padre della defunta **** Omissis **** deceduto l'8.5.2015

**** Omissis **** ha rinunciato all'eredità con atto ricevuto dal notaio Vittorio Di Lella in data 9.10.2018.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1987 al 18/07/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Ghiretti con sede in Vicopisano	16/07/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	05/08/1987	9912	6700
Dal 18/07/2005 al 22/04/2015	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Ghiretti con sede in Pontedera	18/07/2005	26377	12017

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Pisa Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/07/2005	17643	10123
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/05/2018 al 09/08/2022		**** Omissis ****			
		Accettazione Espresa di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio di Lella con sede In San Miniato	16/05/2018		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Pisa Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	24/05/2018	9375	6398
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Confronta Allegato n.1

La Successione in morte di **** Omissis **** non trascritta.

22.4.2015, senza lasciare disposizioni di ultima volontà; eredità alla quale è stato chiamato in forza di legge, nella sua qualità di coniuge della defunta, per la quota di 2/3, unitamente al fratello della defunta **** Omissis **** - chiamato all'eredità per la quota di 1/3, avendo i figli della defunta **** Omissis **** rinunciato all'eredità, con atto del notaio Di Lella in data 7.7.2015, rep 14716 (reg.to a San Miniato in data 14.7.2015 al

**** Omissis **** ha rinunciato all'eredità con atto ricevuto dal notaio Vittorio Di Lella in data 9.10.2018.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISSANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1987 al 18/07/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Paolo Ghiretti con sede in Vicopisano	16/07/1987			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	05/08/1987	9912	6700	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 18/07/2005 al 22/04/2015	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Paolo Ghiretti con sede in Pontedera	18/07/2005	26377	12017	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Pisa Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/07/2005	17643	10123	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 18/05/2018 al 09/08/2022	**** Omissis ****	Accettazione Espresa di Eredità				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Vittorio di Lella con sede In San Miniato	16/05/2018			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Pisa Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	24/05/2018	9375	6398	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Confronta Allegato n.1

La Successione in morte di **** Omissis **** non trascritta.

senza lasciare disposizioni di ultima volontà; eredità alla quale è stato chiamato in forza di legge, nella sua qualità di coniuge della defunta, per la quota di 2/3, unitamente al fratello della defunta **** Omissis **** - chiamato all'eredità per la quota di 1/3, avendo i figli della defunta **** Omissis **** rinunciato all'eredità, con atto del notaio Di Lella in (reg.to a San Miniato in data 14.7.2015 al

**** Omissis **** ha rinunciato all'eredità con atto ricevuto dal notaio Vittorio Di Lella in data 9.10.2018.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1987 al 18/07/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Ghiretti con sede in Vicopisano	16/07/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa	05/08/1987	9912	6700
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 18/07/2005 al 22/04/2015	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Ghiretti con sede in Pontedera	18/07/2005	26377	12017
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.Le di Pisa Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/07/2005	17643	10123
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 18/05/2018 al 09/08/2022	**** Omissis ****	Accettazione Espresa di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio di Lella con sede In San	16/05/2018		

	Miniato		
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Pisa Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	24/05/2018	9375
			6398
	Registrazione		
Presso	Data	Reg. N°	
		Vol. N°	

Confronta Allegato n.1

il 22.4.2015, senza lasciare disposizioni di ultima volontà; eredità alla quale è stato chiamato in forza di legge, nella sua qualità di coniuge della defunta, per la quota di 2/3, unitamente al fratello della defunta **** Omissis **** - chiamato all'eredità per la quota di 1/3, avendo i figli della defunta **** Omissis **** rinunciato all'eredità, con atto del notaio Di Lella in data 7.7.2015, rep 14716 (reg.to a San Miniato in data 14.7.2015 al n.1729), ed essendo il padre della defunta **** Omissis ****

**** Omissis **** ha rinunciato all'eredità con atto ricevuto dal notaio Vittorio Di Lella in data 9.10.2018.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Periodo	Proprietà	Atti	
Dal 12/04/2001 al 22/04/2015	**** Omissis ****	Atto di Compravendita	
		Rogante	Data
		Notaio Paolo Ghiretti con sede in Vicopisano	12/04/2001
		Repertorio N°	Raccolta N°
		23337	
		Trascrizione	
Presso	Data	Reg. gen.	
Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Pisa Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	04/05/2001	6817	
		4256	
Registrazione		Presso	Data
		Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/05/2018 al 09/08/2022	**** Omissis ****	Accettazione Espresa di Eredità	
		Rogante	Data
		Repertorio N°	Raccolta N°

	Notaio Vittorio di Lella con sede In San Miniato	16/05/2018		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Pisa Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	24/05/2018	9375	6398
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Confronta Allegato n.1

22.4.2015, senza lasciare disposizioni di ultima volontà; eredità alla quale è stato chiamato in forza di legge, nella sua qualità di coniuge della defunta, per la quota di 2/3, unitamente al fratello della defunta **** Omissis **** - chiamato all'eredità per la quota di 1/3, avendo i figli della defunta **** Omissis **** rinunciato all'eredità, con atto del notaio Di Lella in [redacted] leg.to a San Miniato in data 14.7.2015 al [redacted]

**** Omissis **** ha rinunciato all'eredità con atto ricevuto dal notaio Vittorio Di Lella in data 9.10.2018.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 07/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Pisa Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il [redacted]

Reg. gen. 12352 - Reg. part. 1907

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Notaio Denaro Maria Antonietta
[redacted]

N° repertorio: 31019

Note: **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Pisa Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il

Reg. gen. 13455 - Reg. part. 2400

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Tribunale di Pisa

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Pisa Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare

Reg. gen. 20696 - Reg. part. 14620

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Confronta Allegato n.1.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 07/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Pisa Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il

Reg. gen. 12352 - Reg. part. 1907

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Notaio Denaro Maria Antonietta

N° repertorio: 31019

N° raccolta: 6162

Note: **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Pisa Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il

Reg. gen. 13455 - Reg. part. 2400

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Tribunale di Pisa

N° repertorio: 1122/2018

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Pisa Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare

Reg. gen. 20696 - Reg. part. 14620

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Confronta Allegato n.1.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 07/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Pisa Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Notaio Denaro Maria Antonietta

N° repertorio: 31019

N° raccolta: [REDACTED]

Note: **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Pisa Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il

[REDACTED]
Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Tribunale di Pisa

[REDACTED]
N° repertorio: 1122/2018

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Pisa Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare

[REDACTED]
Reg. gen. 20696 - [REDACTED]

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Confronta Allegato n.1.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISSANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 07/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Pisa Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il

[REDACTED]
Reg. gen. 12352 - Reg. part. 1907

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 300.000,00

Rogante: Notaio Denaro Maria Antonietta

[REDACTED]
N° repertorio: 31019

N° raccolta: 6162

Note: **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Pisa Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il

Reg. gen. 13455 - Reg. part. 2400
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: [REDACTED]
N° repertorio: 1122/2018

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Pisa Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare
[REDACTED]
Reg. gen. 20696 - Reg. part. 14620
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta Allegato n.1.

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 07/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Pisa Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il
[REDACTED]
Reg. gen. 12352 - Reg. part. 1907
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Notaio Denaro Maria Antonietta
[REDACTED]
N° repertorio: 31019
N° raccolta: 6162
Note: **** Omissis ****

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Pisa Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il
[REDACTED]
Reg. gen. 13455 - Reg. part. 2400



Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Tribunale di Pisa
[REDACTED]
N° repertorio: 1122/2018

Trascrizioni

- Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Pisa Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare
[REDACTED]

Reg. gen. 20696 - Reg. part. 14620
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta Allegato n.1.

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16**

Il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente è situato nell'U.T.O.E. n.2 - San Giovanni alla Vena ed compreso nel "Sistema insediativo residenziale, distinto come Nucleo storico (A2)", regolato dall'Art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione; inoltre il bene ricade in zona soggetta a vincolo paesistico (art.138 del D.lgs. n.490/1999).

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente è situato nell'U.T.O.E. n.2 - San Giovanni alla Vena ed compreso nel "Sistema insediativo residenziale, distinto come Nucleo storico (A2)", regolato dall'Art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione; inoltre il bene ricade in zona soggetta a vincolo paesistico (art.138 del D.lgs. n.490/1999). Inoltre una porzione dell'area urbana è urbanisticamente destinata a zona di recupero ed è contraddistinta nel Regolamento Urbanistico come "Comparto n.16 - San Giovanni alla Vena", di cui corrisponde la scheda di intervento compresa nell'"Allegato 1 - Schede Norma dei comparti soggetti a Piano Attuativo" del Regolamento Urbanistico (cfr. All. 9).

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente è situato nell'U.T.O.E. n.2 - San Giovanni alla Vena ed compreso nel "Sistema insediativo residenziale, distinto come Nucleo storico (A2)", regolato dall'Art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione; inoltre il bene ricade in zona soggetta a vincolo paesistico (art.138 del D.lgs. n.490/1999). Inoltre una porzione dell'area urbana è urbanisticamente destinata a zona di recupero ed è contraddistinta nel Regolamento Urbanistico come "Comparto n.16 - San Giovanni alla Vena", di cui corrisponde la scheda di

intervento compresa nell'"Allegato 1 - Schede Norma dei comparti soggetti a Piano Attuativo" del Regolamento Urbanistico (cfr. All. 9).

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente è situato nell'U.T.O.E. n.2 - San Giovanni alla Vena ed compreso nel "Sistema insediativo residenziale, distinto come Nucleo storico (A2)", regolato dall'Art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione; inoltre il bene ricade in zona soggetta a vincolo paesistico (art.138 del D.lgs. n.490/1999). Inoltre una porzione dell'area urbana è urbanisticamente destinata a zona di recupero ed è contraddistinta nel Regolamento Urbanistico come "Comparto n.16 - San Giovanni alla Vena", di cui corrisponde la scheda di intervento compresa nell'"Allegato 1 - Schede Norma dei comparti soggetti a Piano Attuativo" del Regolamento Urbanistico (cfr. All. 9).

BENE N° 5 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente è situato nell'U.T.O.E. n.2 - San Giovanni alla Vena ed compreso nel "Sistema insediativo residenziale, distinto come Nucleo storico (A2)", regolato dall'Art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione; inoltre il bene ricade in zona soggetta a vincolo paesistico (art.138 del D.lgs. n.490/1999). Inoltre una porzione dell'area urbana è urbanisticamente destinata a zona di recupero ed è contraddistinta nel Regolamento Urbanistico come "Comparto n.16 - San Giovanni alla Vena", di cui corrisponde la scheda di intervento compresa nell'"Allegato 1 - Schede Norma dei comparti soggetti a Piano Attuativo" del Regolamento Urbanistico (cfr. All. 9).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio di Edilizia Privata e l'Archivio del Comune di Vicopisano, per l'immobile risultano agli atti i seguenti documenti:

(A) - CONCESSIONE EDILIZIA N.38 del 6.4.1982, rilasciata dal Comune di Vicopisano a **** Omissis ****, per "Modifiche interne a fabbricato posto in Corte Gattai, Foglio 25, Particella 302";

(B) - DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ N.94/IA/2008, rilasciata dal Comune di Vicopisano in data 24.6.2008 a **** Omissis **** per la "Ristrutturazione del fabbricato per civile abitazione posto in Corte Gattai n.16; Foglio 25, Particella 302";

(C) - DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ N.164/IA/2010, rilasciata dal Comune di Vicopisano in data 26.10.2010 a **** Omissis **** per la "Ristrutturazione del fabbricato per civile abitazione (rif. pratica n.94/IA/2008) posto in Corte Gattai n.16; Foglio 25, Particella 302".;

Dal sopralluogo è risultato che i lavori che erano previsti nella DIA di cui ai punti (B) e (C) non sono stati realizzati, pertanto lo stato legittimo dei luoghi è quello corrispondente alla C.E. n.38 del 6.4.1982 (cfr. All. 8).

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica ed impianto di riscaldamento ottenuto con caldaia a gas murale con radiatori collocati in tutti i locali dell'abitazione; ma al momento del sopralluogo gli impianti non erano allacciati alle rispettive reti. Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnici; inoltre l'unità immobiliare non è provvista dell'Attestato di Prestazione Energetica.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBICATA A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio di Edilizia Privata e l'Archivio del Comune di Vicopisano, per l'immobile risultano agli atti i seguenti documenti:

(A) - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.47 del 17.5.2005, rilasciata dal Comune di Vicopisano a **** Omissis ****, per l'esecuzione dei lavori di: "Realizzazione di manufatto ad uso Locale di Sgombero - (pratica condono n.131/95) Riqualficazione Ambientale" posto in Corte Gattai n.16, Foglio 25, Particella 307 (cfr. All. 6);

I lavori di costruzione del manufatto sono stati interrotti lasciando la struttura al grezzo.

Per rendere il bene in oggetto fruibile, corrispondente alla destinazione progettata e funzionale al servizio dell'abitazione (part.302 sub3), dovranno essere eseguite le necessarie opere edilizie di completamento, che sono state quantificate nel computo metrico estimativo allegato (cfr. All. 11).

Di conseguenza, essendo scaduta la concessione citata al punto (A), prima di compiere le opere dovrà essere depositata presso gli uffici comunali la pratica edilizia di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in base alla L.R. n.65/2014.

I costi relativi alla definizione della pratica di S.C.I.A., sono stimabili complessivamente in Euro 18.532,09 (Euro diciottomilacinquecentotrentadue/09) (cfr. All.11 STIMA DEI LAVORI) e comprendono: le opere edilizie, le spese tecniche per la redazione della pratica edilizia da inoltrare al comune, alla sovrintendenza dei beni architettonici e quella per l'aggiornamento degli atti catastali da depositare all'Agenzia delle Entrate con i relativi diritti e bolli.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - CORTE GATTAI N.16

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

Il bene oggetto della procedura esecutiva è indipendente.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Vicopisano (PI) - Via Roma

DESCRIZIONE

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un locale autorimessa ubicata nel Comune di Vicopisano, frazione San Giovanni alla Vena, in Via Roma (cfr. All. 3).

L'unità immobiliare è posta al piano terra di più ampio fabbricato condominiale di tre piani fuori terra, ed è formata da due locali comunicanti ed un servizio igienico da regolarizzare (cfr. All.5/B, 13 foto da 35 a 38).

Si accede a detto immobile dalla viabilità pubblica tramite una strada in comproprietà per la quota di 1/9 (Particella 1248 sub.1 del foglio 25, catastalmente qualificata come bene comune non censibile, come risulta nell'atto Notaio Ghiretti del 4.7.2006, rep.26891, racc.12455, trascritto a Pisa il 12.7.2006 nn.15948/9829) e tramite corte a comune identificata al catasto fabbricati dalla particella 305 sub.3 (cfr. All.4/B).

La superficie lorda dell'autorimessa è di mq.41,54.

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 confina a nord-ovest e nord-est in parte con la proprietà dell'esecutato ed in parte con proprietà di [REDACTED] a sud-est con corte condominiale e sud-ovest in parte con androne condominiale ed in parte con la proprietà [REDACTED] salvo se altri.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	33,67 mq	41,54 mq	0,70	29,08 mq	2,80 m	1°-2°
Totale superficie convenzionale:				29,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				29,08 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 21/02/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 305 Categoria D1, Cons. 8,5 Rendita € 2,56 Piano T-1-2 Graffato Part 306 sub1 e 611
Dal 21/02/1992 al 26/02/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 305 Categoria D1 Rendita € 1.712,83 Piano T-1-2 Graffato Part. 306 sub1 e 611
Dal 26/02/2001 al 17/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 305, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 537,12 Piano T-1-2 Graffato part. 611 sub.1
Dal 17/10/2001 al 18/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 305, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 3.615,20 Piano T-1-2 Graffato Part. 611 sub.1
Dal 18/07/2002 al 22/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 305, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 1.601,02 Piano T-1-2 Graffato Part. 611 sub.1
Dal 22/11/2004 al 04/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 305, Sub. 13 Categoria C6 Cl.2, Cons. 35 Rendita € 113,88 Piano T
Dal 04/07/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 305, Sub. 13 Categoria C6 Cl.2, Cons. 35 Rendita € 113,88 Piano T

Dal 09/11/2015 al 16/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 305, Sub. 13 Categoria C6 Cl.2, Cons. 35 Superficie catastale 31 mq Rendita € 113,88 Piano T
------------------------------	-------------------	--

Il titolare catastale non corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento; la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi (cfr. Allegati 2/D, 4/B e 5/B).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	305	13		C6	2	35	31 mq	113,88 €	T	

Corrispondenza catastale

Il titolare catastale non corrisponde a quello reale; i dati catastali del bene corrispondono a quelli indicati nel verbale di pignoramento; la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi (cfr. Allegati 2/D, 4/B e 5/B).

STATO CONSERVATIVO

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare si trova in sufficiente stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Il bene si trova in regime di condominio con le altre unità immobiliari che compongono l'intero fabbricato e quindi con a comune i muri perimetrali e l'area su cui sorge l'intero fabbricato e tutti quegli enti e strutture che servono l'uso comune, come per legge e consuetudine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla ispezione ipotecaria, dal certificato notarile (cfr. All. 1A) e dai controlli effettuati nel corso delle operazioni peritali, si rileva che il bene non gode di servitù attive e non è gravato da servitù passive o da altri

pesi od oneri, se non quelli derivanti dal regime condominiale del fabbricato.

Il bene oggetto della procedura non risulta essere gravato da censi, livelli o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dell'esecutato sul bene immobile in oggetto è di esclusiva proprietà e non discende dai suddetti titoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Struttura portante

Il fabbricato condominiale ha struttura in muratura portante con solai in travi e travicelli di legno con intradosso in mezzane e copertura a tetto e manto in laterizio.

- Finiture e impianti

Il fabbricato esternamente è finito ad intonaco tinteggiato.

Il pavimento dell'autorimessa è in grès.

L'accesso al locale è costituita un ampio sporto di legno con finestrate e scurini.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed è completo.

- Stato di manutenzione

Nel corso del sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare si trova in sufficiente stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Il bene è libero nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/07/2002 al 04/07/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Ghiretti con sede in Pontedera	18/07/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Pisa Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	31/07/2002		10468
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Pontedera	31/07/2002	2558			

Dal 04/07/2006 al 22/04/2015	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Ghiretti con sede in Pontedera	04/07/2006	26891	12455
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Pisa Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	12/07/2006	15948	9829
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 16/05/2018 al 09/08/2022	**** Omissis ****	Accettazione Espresa di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio di Lella con sede In San Miniato	16/05/2018		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Pisa Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	24/05/2018	9375	6398
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Confronta Allegato n.1

La Successione in morte di **** Omissis **** non trascritta.

22.4.2015, senza lasciare disposizioni di ultima volontà; eredità alla quale è stato chiamato in forza di legge, nella sua qualità di coniuge della defunta, per la quota di 2/3, unitamente al fratello della defunta **** Omissis **** - chiamato all'eredità per la quota di 1/3, avendo i figli della defunta **** Omissis **** rinunziato

**** Omissis **** ha rinunciato all'eredità con atto ricevuto dal notaio Vittorio Di Lella in data 9.10.2018.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 07/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Pisa Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il [REDACTED]
Reg. gen. 12352 - Reg. part. 1907
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Notaio Denaro Maria Antonietta
[REDACTED]
N° repertorio: 31019
N° raccolta: 6162
Note: **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Pisa Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il [REDACTED]
Reg. gen. 13455 - Reg. part. 2400
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Tribunale di Pisa
[REDACTED]
N° repertorio: 1122/2018

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Pisa Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare [REDACTED]
Reg. gen. 20696 - Reg. part. 14620
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Confronta Allegato n.1.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente è situato nell'U.T.O.E. n.2 - San Giovanni alla Vena ed compreso nel "Sistema insediativo residenziale, distinto come Nucleo storico (A2)", regolato dall'Art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione; inoltre il bene ricade in zona soggetta a vincolo paesistico (art.138 del D.lgs. n.490/1999).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio di Edilizia Privata e l'Archivio del Comune di Vicopisano, per l'immobile risultano agli atti i seguenti documenti:

(A) - CONCESSIONE EDILIZIA N.28 del 15.3.2003, rilasciata dal Comune di Vicopisano a **** Omissis ****, per "Recupero e riuso di un complesso edilizio ex fornace per la realizzazione di unità residenziali sull'immobile posto in Corte Stadiotti, identificato nel Foglio 25 dalle particelle 305 e 611" (cfr. All.7);

(B) - AGIBILITÀ 23/AG/2005 in data 22.9.2005, intestata a **** Omissis **** INIZIO ATTIVITÀ N.94/IA/2008, "Recupero e riuso di un complesso edilizio ex fornace per la realizzazione di unità residenziali sull'immobile posto in Corte Stadiotti, identificato nel Foglio 25 dalle particelle 305 e 611".

Nel corso del sopralluogo è stata accertata una lieve difformità rispetto alla tavola di progetto allegata alla Concessione Edilizia n.28 del 15.3.2003; nel locale principale dell'autorimessa è stato realizzato abusivamente un bagno (cfr. All.7 e All.13, foto 37 e 38).

Il bagno non è stata rappresentato nella planimetria catastale (cfr. All.5/B).

La difformità sopra detta, in base alle normative e gli strumenti urbanistici comunali, potrà essere resa legittima mediante deposito agli uffici comunali la relativa pratica edilizia di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art.209 della L.R. n.65 del 10.11.2014, redatta da un tecnico abilitato.

Il costo complessivo per effettuare la sanatoria, comprensivo della sanzione, dei diritti di segreteria, delle spese tecniche per la redazione delle pratiche di sanatoria e di aggiornamento della planimetria catastale, ed I.V.A., in via presuntiva può ammontare ad euro 2.000,00 circa.

L'autorimessa è dotata dei seguenti impianti (ex-D.M. 37/98): impianto di utilizzazione della energia elettrica. Non è stata reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 182,58



Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



Il bene è compreso in edificio per il quale è stato costituito il condominio denominato "La Fornace".

Al momento, per il Bene 6 risulta la quota di debito da saldare pari ad € 53,35 (cfr. All.14).

Non sono state deliberate spese condominiali straordinarie di competenza del Bene 6, oggetto della procedura.



Il Lotto 1 è costituito dall'abitazione, Bene 1, e dai Beni 2, 3, 4 e 5, aree urbane adiacenti ed a servizio dell'abitazione stessa, alle quali si accede da un unico ingresso, inoltre i beni tra loro sono funzionalmente complementari.

Il Lotto 2 è formato dall'autorimessa, Bene 6, la quale è indipendente rispetto ai beni compresi nel Lotto1.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un fabbricato di civile abitazione unifamiliare di tre piani fuori terra, ubicato nel Comune di Vicopisano, frazione San Giovanni alla Vena, in Corte Gattai n.16 (cfr. All. 3). L'unità immobiliare comprende l'intero edificio, il quale è posto all'interno di un più ampio resede, anch'esso di proprietà dell'esecutato, individuato al catasto nel foglio 25 dalle particelle 303 sub.3 e 307 sub.1 graffate e dalla particella 305 sub.2, descritte nella presente relazione dai Beni 2, 3, 4 e 5 (cfr. All. 4). Il fabbricato è privo di resede esclusivo, in quanto la sua area di sedime coincide con il suo terreno disponibile. L'abitazione è accessibile tramite il predetto resede, a partire dal cancello di ingresso di Corte Gattai n.16, fino a raggiungere l'ingresso dell'abitazione (Cfr. All. 13, foto da 1 a 3). Il bene è distribuito su tre livelli fuori terra: piano terra, piano primo e secondo. L'appartamento, a piano terra, accessibile direttamente dal resede (particella 303 sub.3) è adibito e costituito da locale di sgombero, lavanderia, ripostiglio, altro ripostiglio di altezza di circa ml.1,80 ed un piccolo servizio igienico, mentre il piano primo, raggiungibile mediante scala e terrazzo esterni è composto da soggiorno, pranzo cucina, ripostiglio; il piano secondo, collegato tramite la scala situata nel soggiorno, è formato da disimpegno dal quale si accede a tre camere ed al bagno (cfr. All. 5/A, 8 e All. 13 foto da 5 a 26). La superficie lorda dell'intera abitazione è di mq.269,06, mentre quella del terrazzo e la scala è di mq. 13,57.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 302, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 260.964,00

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 2° semestre 2021), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2021, dal Borsinommobiliare.it (agosto 2022) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2021 2° SEMESTRE

Comune: Vicopisano

Zona: Suburbana: Uliveto, Caprona, Lugnano, Cucigliana, San Giovanni alla Vena

Abitazioni Civili: 1.100,00 - 1.650,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2021

Comune: Vicopisano

Località: Uliveto, Caprona, Lugnano, Cucigliana, San Giovanni alla Vena

Abitazioni di recente realizzazione dotate

di impiantistica a norma di legge: 1.100,00 - 1.300,00 €/mq

Abitazioni di vecchia costruzione: 500,00 - 700,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: Vicopisano

Zona Frazioni: Uliveto, Caprona, Lugnano, Cucigliana, San Giovanni alla Vena

Abitazioni in stabili in fascia media:

Valore Minimo 959,00 €/mq

Valore Medio 1.179,00 €/mq

Valore Massimo 1.399,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 1.100,00 (Vu/mq).

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16

Il bene soggetto a procedura esecutiva è la porzione di una più ampia area urbana (cfr. il paragrafo "Precisazioni" della presente relazione), destinata a resede dell'abitazione identificata catastalmente dalla particella 302 sub.3 del foglio 25 ed è ubicata nel Comune di Vicopisano, frazione San Giovanni alla Vena, corte Gattai n.16 (cfr. All.3, 4/A e 13 foto 4, 29 e 30). La superficie della porzione di area urbana in oggetto misura mq.175.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 303, Sub. 3, Categoria F1, Graffato F.25, Part.307 sub.1

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

Valore di stima del bene: € 19.250,00

Considerato che Il Bene n.2 è il resede dell'abitazione, pertanto il sottoscritto ritiene logico applicare a questa porzione della particella lo stesso valore unitario adottato per il Bene n.1, pari ad Euro 1.100,00 al metro quadrato (Vu/mq).

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16

Il bene soggetto a procedura esecutiva è la porzione di una più ampia area urbana (cfr. il paragrafo "Precisazioni" della presente relazione), destinata secondo il Regolamento Urbanistico vigente a Zona di Recupero ed è ubicata nel Comune di Vicopisano, frazione San Giovanni alla Vena, corte Gattai n.16 (cfr. All.3, 4/A e 9). La zona di recupero, suscettibile di capacità edificatoria dovuta ad vecchi opifici demoliti che insistevano sull'area, essa comprende anche l'adiacente particella 305 sub2 del foglio 25. La superficie della porzione di area urbana in oggetto misura mq.265,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 303, Sub. 3, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 24.499,25

Il valore della porzione di Area Urbana soggetta a Piano di Recupero è stato stimato in base al valore di trasformazione (cfr. All.10) dal quale si desume che il valore unitario dell'area è pari ad Euro 92,45 al metro quadrato (Vu/mq).

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16

Il bene soggetto a procedura esecutiva è la porzione di una più ampia area urbana (cfr. il paragrafo "Precisazioni" della presente relazione), sulla quale è stato costruito un manufatto edilizio, rimasto in fase di costruzione. Il bene è ubicato nel Comune di Vicopisano, frazione San Giovanni alla Vena, corte Gattai n.16 (cfr. All.3, 4/A e 13 foto da 31 a 34) ed è accessibile attraversando l'area urbana stessa. Il manufatto nel progetto è stato destinato a locale di sgombero a servizio dell'abitazione (particella 302 sub.3), ma essendo stati interrotti i lavori al "grezzo", per essere essere utilizzato devono essere completati i lavori, che sono principalmente di finitura. La superficie lorda del costruendo locale di

sgombero misura mq.25,35.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 303, Sub. 3, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 26.625,00

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 2° semestre 2021), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2021, dal Borsinoimmobiliare.it (agosto 2022) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2021 2° SEMESTRE

Comune: Vicopisano

Zona: Suburbana: Uliveto, Caprona, Lugnano, Cucigliana, San Giovanni alla Vena

Abitazioni Civili: 1.100,00 - 1.650,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2021

Comune: Vicopisano

Località: Uliveto, Caprona, Lugnano, Cucigliana, San Giovanni alla Vena

Abitazioni di recente realizzazione dotate

di impiantistica a norma di legge: 1.100,00 - 1.300,00 €/mq

Abitazioni di vecchia costruzione: 500,00 - 700,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: Vicopisano

Zona Frazioni: Uliveto, Caprona, Lugnano, Cucigliana, San Giovanni alla Vena

Abitazioni in stabili in fascia media:

Valore Minimo 959,00 €/mq

Valore Medio 1.179,00 €/mq

Valore Massimo 1.399,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 1.500,00 (Vu/mq).

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16

Il bene soggetto a procedura esecutiva consiste in un'area urbana, destinata secondo il Regolamento Urbanistico vigente a Zona di Recupero, ubicata nel Comune di Vicopisano, frazione San Giovanni alla Vena, Corte Gattai n.16 (cfr. All.3, 4/B e 9). Il bene è raggiungibile attraversando la particella 303 sub.3 e 307 sub.1 graffate del foglio 25, della stessa proprietà. La zona di recupero, suscettibile di capacità edificatoria dovuta ad vecchi opifici demoliti che insistevano sull'area, essa comprende anche l'adiacente particella 303 sub.3 e 307 sub.1 graffate del foglio 25. La superficie della porzione di area urbana in oggetto misura mq.60,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 305, Sub. 2, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 5.547,00

Il valore della porzione di Area Urbana soggetta a Piano di Recupero è stato stimato in base al valore di trasformazione (cfr. All. STIMA VALORE TRASF) dal quale si desume che il valore unitario dell'area è pari ad Euro 92,45 al metro quadrato (Vu/mq).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16	237,24 mq	1.100,00 €/mq	€ 260.964,00	100,00%	€ 260.964,00
Bene N° 2 - Area urbana Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16	17,50 mq	1.100,00 €/mq	€ 19.250,00	100,00%	€ 19.250,00
Bene N° 3 - Area urbana Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16	265,00 mq	92,45 €/mq	€ 24.499,25	100,00%	€ 24.499,25
Bene N° 4 - Area urbana Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16	17,75 mq	1.500,00 €/mq	€ 26.625,00	100,00%	€ 26.625,00
Bene N° 5 - Area urbana Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16	60,00 mq	92,45 €/mq	€ 5.547,00	100,00%	€ 5.547,00
				Valore di stima:	€ 336.885,25

Valore di stima: € 336.885,25

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Applicazione della detrazione per l'assenza di garanzia e delle particolari modalità di alienazione	5,00	%
Opere edili di manutenzione e consolidamento al Bene n.1 stimate sommariamente	35000,00	€
Opere edili per completare il Bene n.4, comprese le spese tecniche (Cfr. ALL. 11)	18532,09	€
Rimozione della tettoia fatiscante insistente sul Bene n.5 (cfr. paragrafo "Precisazioni")	1500,00	€

Valore finale di stima: € 265.008,90

LOTTO 2

- Bene N° 6** - Garage ubicato a Vicopisano (PI) - Via Roma

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un locale autorimessa ubicata nel Comune di Vicopisano, frazione San Giovanni alla Vena, in Via Roma (cfr. All. 3). L'unità immobiliare è posta al piano terra di più ampio fabbricato condominiale di tre piani fuori terra, ed è formata da due locali comunicanti ed un servizio igienico da regolarizzare (cfr. All.5/B, 13 foto da 35 a 38). Si accede a detto immobile dalla viabilità pubblica tramite una strada in comproprietà per la quota di 1/9 (Particella 1248 sub.1 del foglio 25, catastalmente qualificata come bene comune non censibile, come risulta

nell'atto Notaio Ghiretti del [redacted] trascritto a Pisa il 12.7.2006 nn.15948/9829) e tramite corte a comune identificata al catasto fabbricati dalla particella 305 sub.3 (cfr. All.4/B). La superficie lorda dell'autorimessa è di mq.41,54.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 305, Sub. 13, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 39.258,00

In relazione a quanto precedentemente esposto, alla ubicazione, alla vetustà, alle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio della stima diretta monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e come prezzo unitario quello ottenuto elaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori medi riferiti al 2° semestre 2021), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2021, dal Borsinommobiliare.it (agosto 2022) e quelli indicati dalle agenzie immobiliari operanti nella zona, secondo quanto di seguito esposto:

- BANCA DATI OMI - ANNO 2021 2° SEMESTRE

Comune: Vicopisano

Zona: Suburbana: Uliveto, Caprona, Lugnano, Cucigliana, San Giovanni alla Vena

Abitazioni Civili: 1.100,00 - 1.650,00 €/mq

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2021

Comune: Vicopisano

Località: Uliveto, Caprona, Lugnano, Cucigliana, San Giovanni alla Vena

Abitazioni di recente realizzazione dotate

di impiantistica a norma di legge: 1.100,00 - 1.300,00 €/mq

Abitazioni di vecchia costruzione: 500,00 - 700,00 €/mq

-BORSINOIMMOBILIARE.IT

Comune: Vicopisano

Zona Frazioni: Uliveto, Caprona, Lugnano, Cucigliana, San Giovanni alla Vena

Abitazioni in stabili in fascia media:

Valore Minimo 959,00 €/mq

Valore Medio 1.179,00 €/mq

Valore Massimo 1.399,00 €/mq

Dalla elaborazione dei dati ottenuti ed in considerazione di quanto esposto in precedenza, il sottoscritto ritiene opportuno attribuire al bene immobile, oggetto della procedura, il valore unitario riferito al metro quadrato di Euro 1.350,00 (Vu/mq).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Garage Vicopisano (PI) - Via Roma	29,08 mq	1.350,00 €/mq	€ 39.258,00	100,00%	€ 39.258,00
				Valore di stima:	€ 39.258,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Applicazione della detrazione per l'assenza di garanzia e delle particolari modalità di alienazione	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica (cfr. paragrafo Regolarità Edilizia)	2000,00	€

Valore finale di stima: € 35.295,10

Il valore finale di stima dei beni oggetto di esecuzione, qualora fosse ritenuto opportuno dall'Ill.mo G.E., potrebbe essere arrotondato ad € 35.500,00 (Euro trentacinquemilacinquecento/00) per adottarlo come base d'asta.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Risposte alle richieste del mandato non contemplate negli argomenti precedenti:

A) La comunicazione dell'incarico ricevuto, nonché la data di inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 5.8.2022 alle ore 14,30 con il sopralluogo presso i beni sottoposti ad esecuzione (cfr. All. 15), è stata inviata a mezzo posta il 1.8.2022, rispettivamente:

- all'esecutato **** Omissis ****, a mezzo raccomandata A.R. **** Omissis **** (cfr. All. 16);
- al legale del precedente, **** Omissis ****, a mezzo raccomandata A.R. **** Omissis **** (cfr. All. 16);

B) Il giorno 5.8.2022, data fissata per il primo sopralluogo, il debitore non si è presentato, ma secondo quanto stabilito era presente un delegato del Custode (cfr. All. 12).

C) I beni pignorati non sono oggetto di altri provvedimenti giudiziari;

D) - i beni in oggetto risultano accampionati;

- non occorrono frazionamenti;
- i beni non sono correttamente intestati all'esecutato;
- la documentazione catastale ed ipotecaria è completa;
- del bene in oggetto sono state eseguite riprese fotografiche (cfr All. 13);
- la descrizione sintetica dei beni è redatta su scheda separata;
- la documentazione depositata in Cancelleria è costituita da copia in formato digitale PDF della perizia e dei relativi allegati;

Il C.T.U. in data 26.8.2022 ha provveduto ad inviare copia della presente relazione al debitore con raccomandata postale, invece mediante posta elettronica certificata all'Avv. Andrea Mannocci per la parte debitrice, e all'Avv. Elio Lundini per **** Omissis **** (cfr. All. 17 e All. 18).

La documentazione che viene depositata in Cancelleria è costituita da copia in formato digitale PDF della perizia nella versione integrale ed in quella per la privacy e dei relativi allegati.

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.

Ponsacco, li 26/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Grassulini Giacomo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale;
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura Storica Catasto Fabbricati Comune di Vicopisano F.25, P.302 sub.3 (Allegato 2/A); F.25, P.303 sub.3 e P.307 sub.1 graffate (Allegato 2/B); F.25, P.305, sub.2 (Allegato 2/C); F.25, P.305, sub.13 (Allegato 2/D);
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Comune di Vicopisano F.25;
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni Comune di Vicopisano F.25, P.302 (Allegato 4/A) e F.25, P.305 (Allegato 4/B);
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Catasto Fabbricati Comune di Vicopisano F.25, P.302, sub.3 (Allegato 5/A) e F.25, P.305, sub.13 (Allegato 5/B);
- ✓ N° 6 Altri allegati - Concessione Edilizia in sanatoria n.47 del 17.5.2005, con tavole di progetto e Relazione Tecnica;
- ✓ N° 7 Altri allegati - Concessione Edilizia n.28 del 15.3.2003 e tavola dello stato finale del Piano Terreno;
- ✓ N° 8 Altri allegati - Tavola1 estratta dalla D.I.A. 164/IA/2010 riportante lo Stato Attuale Legittimo dell'abitazione riferito alla C.E. n.38 del 6.4.1982;
- ✓ N° 9 Altri allegati - Estratto dell'Allegato 1 del Regolamento Urbanistico, Schede Norma dei comparti soggetti a Piano Attuativo: COMPARTO N.16 – SAN GIOVANNI ALLA VENA;
- ✓ N° 10 Altri allegati - Stima dell'area soggetta a Piano di Recupero;
- ✓ N° 11 Altri allegati - Stima degli Interventi edilizi di completamento del locale di sgombero, Bene n.4;
- ✓ N° 12 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo del 5.8.2022;
- ✓ N° 13 Foto
- ✓ N° 14 Altri allegati - Spese condominiali riferite all'autorimessa Bene 6;
- ✓ N° 15 Altri allegati - Comunicazione inizio Operazioni inviata al debitore ed al legale del creditore precedente;





- ✓ N° 16 Altri allegati - Ricevuta di Accettazione di raccomandata A/R al legale del creditore Procedente ed al debitore;
- ✓ N° 17 Altri allegati - Comunicazione termine delle operazioni inviata alle parti;
- ✓ N° 18 Altri allegati - Trasmissione della relazione peritale alle parti mediante: Accettazione Raccomandata postale al debitore; Ricevute di Consegna P.E.C. all'Avv. Andrea Mannocci per il creditore procedente, e all'Avv. Elio Lundini per



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un fabbricato di civile abitazione unifamiliare di tre piani fuori terra, ubicato nel Comune di Vicopisano, frazione San Giovanni alla Vena, in Corte Gattai n.16 (cfr. All. 3). L'unità immobiliare comprende l'intero edificio, il quale è posto all'interno di un più ampio resede, anch'esso di proprietà dell'esecutato, individuato al catasto nel foglio 25 dalle particelle 303 sub.3 e 307 sub.1 graffate e dalla particella 305 sub.2, descritte nella presente relazione dai Beni 2 3, 4 e 5 (cfr. All. 4). Il fabbricato è privo di resede esclusivo, in quanto la sua area di sedime coincide con il suo terreno disponibile. L'abitazione è accessibile tramite il predetto resede, a partire dal cancello di ingresso di Corte Gattai n.16, fino a raggiungere l'ingresso dell'abitazione (Cfr. All. 13, foto da 1 a 3). Il bene è distribuito su tre livelli fuori terra: piano terra, piano primo e secondo. L'appartamento, a piano terra, accessibile direttamente dal resede (particella 303 sub.3) è adibito e costituito da locale di sgombero, lavanderia, ripostiglio, altro ripostiglio di altezza di circa ml.1,80 ed un piccolo servizio igienico, mentre il piano primo, raggiungibile mediante scala e terrazzo esterni è composto da soggiorno, pranzo cucina, ripostiglio; il piano secondo, collegato tramite la scala situata nel soggiorno, è formato da disimpegno dal quale si accede a tre camere ed al bagno (cfr. All. 5/A, 8 e All. 13 foto da 5 a 26). La superficie lorda dell'intera abitazione è di mq.269,06, mentre quella del terrazzo e la scala è di mq. 13,57.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 302, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente è situato nell'U.T.O.E. n.2 - San Giovanni alla Vena ed compreso nel "Sistema insediativo residenziale, distinto come Nucleo storico (A2)", regolato dall'Art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione; inoltre il bene ricade in zona soggetta a vincolo paesistico (art.138 del D.lgs. n.490/1999).

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16

Il bene soggetto a procedura esecutiva è la porzione di una più ampia area urbana (cfr. il paragrafo "Precisazioni" della presente relazione), destinata a resede dell'abitazione identificata catastalmente dalla particella 302 sub.3 del foglio 25 ed è ubicata nel Comune di Vicopisano, frazione San Giovanni alla Vena, corte Gattai n.16 (cfr. All.3, 4/A e 13 foto 4, 29 e 30). La superficie della porzione di area urbana in oggetto misura mq.175.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 303, Sub. 3, Categoria F1, Graffato F.25, Part.307 sub.1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente è situato nell'U.T.O.E. n.2 - San Giovanni alla Vena ed compreso nel "Sistema insediativo residenziale, distinto come Nucleo storico (A2)", regolato dall'Art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione; inoltre il bene ricade in zona soggetta a vincolo paesistico (art.138 del D.lgs. n.490/1999). Inoltre una porzione dell'area urbana è urbanisticamente destinata a zona di recupero ed è contraddistinta nel Regolamento Urbanistico come "Comparto n.16 - San Giovanni alla Vena", di cui corrisponde la scheda di intervento compresa nell'"Allegato 1 - Schede Norma dei comparti soggetti a Piano Attuativo" del Regolamento Urbanistico (cfr. All. 9).

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16

Il bene soggetto a procedura esecutiva è la porzione di una più ampia area urbana (cfr. il paragrafo "Precisazioni" della presente relazione), destinata secondo il Regolamento Urbanistico vigente a Zona di Recupero ed è ubicata nel Comune di Vicopisano, frazione San Giovanni alla Vena, corte Gattai n.16 (cfr. All.3, 4/A e 9). La zona di recupero, suscettibile di capacità edificatoria dovuta ad vecchi opifici demoliti

che insistevano sull'area, essa comprende anche l'adiacente particella 305 sub2 del foglio 25. La superficie della porzione di area urbana in oggetto misura mq.265,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 303, Sub. 3, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente è situato nell'U.T.O.E. n.2 - San Giovanni alla Vena ed compreso nel "Sistema insediativo residenziale, distinto come Nucleo storico (A2)", regolato dall'Art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione; inoltre il bene ricade in zona soggetta a vincolo paesistico (art.138 del D.lgs. n.490/1999). Inoltre una porzione dell'area urbana è urbanisticamente destinata a zona di recupero ed è contraddistinta nel Regolamento Urbanistico come "Comparto n.16 - San Giovanni alla Vena", di cui corrisponde la scheda di intervento compresa nell'"Allegato 1 - Schede Norma dei comparti soggetti a Piano Attuativo" del Regolamento Urbanistico (cfr. All. 9).

- **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16

Il bene soggetto a procedura esecutiva è la porzione di una più ampia area urbana (cfr. il paragrafo "Precisazioni" della presente relazione), sulla quale è stato costruito un manufatto edilizio, rimasto in fase di costruzione. Il bene è ubicato nel Comune di Vicopisano, frazione San Giovanni alla Vena, corte Gattai n.16 (cfr. All.3, 4/A e 13 foto da 31 a 34) ed è accessibile attraversando l'area urbana stessa. Il manufatto nel progetto è stato destinato a locale di sgombero a servizio dell'abitazione (particella 302 sub.3), ma essendo stati interrotti i lavori al "grezzo", per essere utilizzato devono essere completati i lavori, che sono principalmente di finitura. La superficie lorda del costruendo locale di sgombero misura mq.25,35. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 303, Sub. 3, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente è situato nell'U.T.O.E. n.2 - San Giovanni alla Vena ed compreso nel "Sistema insediativo residenziale, distinto come Nucleo storico (A2)", regolato dall'Art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione; inoltre il bene ricade in zona soggetta a vincolo paesistico (art.138 del D.lgs. n.490/1999). Inoltre una porzione dell'area urbana è urbanisticamente destinata a zona di recupero ed è contraddistinta nel Regolamento Urbanistico come "Comparto n.16 - San Giovanni alla Vena", di cui corrisponde la scheda di intervento compresa nell'"Allegato 1 - Schede Norma dei comparti soggetti a Piano Attuativo" del Regolamento Urbanistico (cfr. All. 9).

- **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16

Il bene soggetto a procedura esecutiva consiste in un'area urbana, destinata secondo il Regolamento Urbanistico vigente a Zona di Recupero, ubicata nel Comune di Vicopisano, frazione San Giovanni alla Vena, Corte Gattai n.16 (cfr. All.3, 4/B e 9). Il bene è raggiungibile attraversando la particella 303 sub.3 e 307 sub.1 graffate del foglio 25, della stessa proprietà. La zona di recupero, suscettibile di capacità edificatoria dovuta ad vecchi opifici demoliti che insistevano sull'area, essa comprende anche l'adiacente particella 303 sub.3 e 307 sub.1 graffate del foglio 25. La superficie della porzione di area urbana in oggetto misura mq.60,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 305, Sub. 2, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente è situato nell'U.T.O.E. n.2 - San Giovanni alla Vena ed compreso nel "Sistema insediativo residenziale, distinto come Nucleo storico (A2)", regolato dall'Art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione; inoltre il bene ricade in zona soggetta a vincolo paesistico (art.138 del D.lgs. n.490/1999). Inoltre una porzione dell'area urbana è urbanisticamente destinata a zona di recupero ed è contraddistinta nel Regolamento Urbanistico come "Comparto n.16 - San Giovanni alla Vena", di cui corrisponde la scheda di intervento compresa nell'"Allegato 1 - Schede Norma dei comparti soggetti a Piano Attuativo" del Regolamento Urbanistico (cfr. All. 9).

Prezzo base d'asta: € 265.008,90

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

• **Bene N° 6** - Garage ubicato a Vicopisano (PI) - Via Roma

Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un locale autorimessa ubicata nel Comune di Vicopisano, frazione San Giovanni alla Vena, in Via Roma (cfr. All. 3). L'unità immobiliare è posta al piano terra di più ampio fabbricato condominiale di tre piani fuori terra, ed è formata da due locali comunicanti ed un servizio igienico da regolarizzare (cfr. All.5/B, 13 foto da 35 a 38). Si accede a detto immobile dalla viabilità pubblica tramite una strada in comproprietà per la quota di 1/9 (Particella 1248 sub.1 del foglio 25, catastalmente qualificata come bene comune non censibile, come risulta nell'atto Notaio Ghiretti del 4.7.2006, rep.26891, racc.12455, trascritto a Pisa il 12.7.2006 nn.15948/9829) e tramite corte a comune identificata al catasto fabbricati dalla particella 305 sub.3 (cfr. All.4/B). La superficie lorda dell'autorimessa è di mq.41,54.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 305, Sub. 13, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene, nel Regolamento Urbanistico vigente è situato nell'U.T.O.E. n.2 - San Giovanni alla Vena ed compreso nel "Sistema insediativo residenziale, distinto come Nucleo storico (A2)", regolato dall'Art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione; inoltre il bene ricade in zona soggetta a vincolo paesistico (art.138 del D.lgs. n.490/1999).

Prezzo base d'asta: € 35.295,10

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 209/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 265.008,90

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vicopisano (PI) - Cortte Gattai n.16		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 302, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	237,24 mq
Stato conservativo:	Nel corso del sopralluogo è stato constatato il carente stato di conservazione del bene, determinato evidentemente dalla mancanza di interventi manutentivi; inoltre sono state osservate alcune lesioni, tra le quali una evidente sul prospetto di ingresso, alla quale è stata applicata una biffa per constatarne l'evoluzione (cfr. All. 13 foto7).		
Descrizione:	Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un fabbricato di civile abitazione unifamiliare di tre piani fuori terra, ubicato nel Comune di Vicopisano, frazione San Giovanni alla Vena, in Corte Gattai n.16 (cfr. All. 3). L'unità immobiliare comprende l'intero edificio, il quale è posto all'interno di un più ampio resede, anch'esso di proprietà dell'esecutato, individuato al catasto nel foglio 25 dalle particelle 303 sub.3 e 307 sub.1 graffate e dalla particella 305 sub.2, descritte nella presente relazione dai Beni 2 3, 4 e 5 (cfr. All. 4). Il fabbricato è privo di resede esclusivo, in quanto la sua area di sedime coincide con il suo terreno disponibile. L'abitazione è accessibile tramite il predetto resede, a partire dal cancello di ingresso di Corte Gattai n.16, fino a raggiungere l'ingresso dell'abitazione (Cfr. All. 13, foto da 1 a 3). Il bene è distribuito su tre livelli fuori terra: piano terra, piano primo e secondo. L'appartamento, a piano terra, accessibile direttamente dal resede (particella 303 sub.3) è adibito e costituito da locale di sgombero, lavanderia, ripostiglio, altro ripostiglio di altezza di circa ml.1,80 ed un piccolo servizio igienico, mentre il piano primo, raggiungibile mediante scala e terrazzo esterni è composto da soggiorno, pranzo cucina, ripostiglio; il piano secondo, collegato tramite la scala situata nel soggiorno, è formato da disimpegno dal quale si accede a tre camere ed al bagno (cfr. All. 5/A, 8 e All. 13 foto da 5 a 26). La superficie lorda dell'intera abitazione è di mq.269,06, mentre quella del terrazzo e la scala è di mq. 13,57.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 303, Sub. 3, Categoria F1, Graffato F.25, Part.307 sub.1	Superficie	17,50 mq
Descrizione:	Il bene soggetto a procedura esecutiva è la porzione di una più ampia area urbana (cfr. il paragrafo "Precisazioni" della presente relazione), destinata a resede dell'abitazione identificata catastalmente dalla particella 302 sub.3 del foglio 25 ed è ubicata nel Comune di Vicopisano, frazione San Giovanni alla Vena, corte Gattai n.16 (cfr. All.3, 4/A e 13 foto 4, 29 e 30). La superficie della porzione di area urbana in oggetto misura mq.175.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 3 - Area urbana			
Ubicazione:	Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 303, Sub. 3, Categoria F1	Superficie	265,00 mq
Descrizione:	Il bene soggetto a procedura esecutiva è la porzione di una più ampia area urbana (cfr. il paragrafo "Precisazioni" della presente relazione), destinata secondo il Regolamento Urbanistico vigente a Zona di Recupero ed è ubicata nel Comune di Vicopisano, frazione San Giovanni alla Vena, corte Gattai n.16 (cfr. All.3, 4/A e 9). La zona di recupero, suscettibile di capacità edificatoria dovuta ad vecchi opifici demoliti che insistevano sull'area, essa comprende anche l'adiacente particella 305 sub2 del foglio 25. La superficie della porzione di area urbana in oggetto misura mq.265,00.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 4 - Area urbana			
Ubicazione:	Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 303, Sub. 3, Categoria F1	Superficie	17,75 mq
Descrizione:	Il bene soggetto a procedura esecutiva è la porzione di una più ampia area urbana (cfr. il paragrafo "Precisazioni" della presente relazione), sulla quale è stato costruito un manufatto edilizio, rimasto in fase di costruzione. Il bene è ubicato nel Comune di Vicopisano, frazione San Giovanni alla Vena, corte Gattai n.16 (cfr. All.3, 4/A e 13 foto da 31 a 34) ed è accessibile attraversando l'area urbana stessa. Il manufatto nel progetto è stato destinato a locale di sgombero a servizio dell'abitazione (particella 302 sub.3), ma essendo stati interrotti i lavori al "grezzo", per essere utilizzato devono essere completati i lavori, che sono principalmente di finitura. La superficie lorda del costruendo locale di sgombero misura mq.25,35.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 5 - Area urbana			
Ubicazione:	Vicopisano (PI) - Corte Gattai n.16		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 305, Sub. 2, Categoria F1	Superficie	60,00 mq
Descrizione:	Il bene soggetto a procedura esecutiva consiste in un'area urbana, destinata secondo il Regolamento Urbanistico vigente a Zona di Recupero, ubicata nel Comune di Vicopisano, frazione San Giovanni alla Vena, Corte Gattai n.16 (cfr. All.3, 4/B e 9). Il bene è raggiungibile attraversando la particella 303 sub.3 e 307 sub.1 graffate del foglio 25, della stessa proprietà. La zona di recupero, suscettibile di capacità edificatoria dovuta ad vecchi opifici demoliti che insistevano sull'area, essa comprende anche l'adiacente particella 303 sub.3 e 307 sub.1 graffate del foglio 25. La superficie della porzione di area urbana in oggetto misura mq.60,00.		

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
--------------------------------	------

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.295,10

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Vicopisano (PI) - Via Roma		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 305, Sub. 13, Categoria C6	Superficie	29,08 mq
Stato conservativo:	Nel corso del sopralluogo è stato accertato che l'unità immobiliare si trova in sufficiente stato di manutenzione.		
Descrizione:	Il bene soggetto a procedimento esecutivo consiste in un locale autorimessa ubicata nel Comune di Vicopisano, frazione San Giovanni alla Vena, in Via Roma (cfr. All. 3). L'unità immobiliare è posta al piano terra di più ampio fabbricato condominiale di tre piani fuori terra, ed è formata da due locali comunicanti ed un servizio igienico da regolarizzare (cfr. All.5/B, 13 foto da 35 a 38). Si accede a detto immobile dalla viabilità pubblica tramite una strada in comproprietà per la quota di 1/9 (Particella 1248 sub.1 del foglio 25, catastalmente qualificata come bene comune non censibile, come risulta nell'atto Notaio Ghiretti del 4.7.2006, rep.26891, racc.12455, trascritto a Pisa il 12.7.2006 nn.15948/9829) e tramite corte a comune identificata al catasto fabbricati dalla particella 305 sub.3 (cfr. All.4/B). La superficie lorda dell'autorimessa è di mq.41,54.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®