

TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Pardi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 215/2023 del R.G.E.

promossa da

contro

Codice fiscale:

Nato a

Codice fiscale:

Nato a

SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47, piano T - 1 °	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47	8
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Località Ponticelli , via Provinciale Francesca n. 256, piano T - 1 °	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Goffredo Mameli senza n c	8
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via del Ghiandone senza n c	9
Lotto 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47, piano T - 1 °	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Goffredo Mameli senza n c	10
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via del Ghiandone senza n c	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47, piano T - 1 ° ...	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Goffredo Mameli senza n c	11
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via del Ghiandone senza n c	11
Confini	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47, piano T - 1 ° ...	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Goffredo Mameli senza n c	12
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via del Ghiandone senza n c	12
Consistenza	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47, piano T - 1 ° ...	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Goffredo Mameli senza n c	13
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via del Ghiandone senza n c	13
Cronistoria Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47, piano T - 1 ° ...	14

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Goffredo Mameli senza n c.....	14
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via del Ghiandone senza n c	14
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47, piano T - 1 ° ...	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Goffredo Mameli senza n c.....	16
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via del Ghiandone senza n c	16
Precisazioni.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47, piano T - 1 ° ...	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Goffredo Mameli senza n c.....	17
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via del Ghiandone senza n c	17
Patti	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47, piano T - 1 ° ...	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Goffredo Mameli senza n c.....	17
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via del Ghiandone senza n c	17
Stato conservativo	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47, piano T - 1 ° ...	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Goffredo Mameli senza n c.....	18
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via del Ghiandone senza n c	18
Parti Comuni.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47, piano T - 1 ° ...	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Goffredo Mameli senza n c.....	18
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via del Ghiandone senza n c	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47, piano T - 1 ° ...	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47	18

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Goffredo Mameli senza n c.....	19
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via del Ghiandone senza n c	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47, piano T - 1 ° ...	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Goffredo Mameli senza n c.....	19
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via del Ghiandone senza n c	19
Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47, piano T - 1 ° ...	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Goffredo Mameli senza n c.....	20
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via del Ghiandone senza n c	20
Provenienze Ventennali	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47, piano T - 1 ° ...	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Goffredo Mameli senza n c.....	21
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via del Ghiandone senza n c	22
Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47, piano T - 1 ° ...	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Goffredo Mameli senza n c.....	23
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via del Ghiandone senza n c	24
Normativa urbanistica	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47, piano T - 1 ° ...	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Goffredo Mameli senza n c.....	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via del Ghiandone senza n c	25
Regolarità edilizia	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47, piano T - 1 ° ...	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Goffredo Mameli senza n c.....	27

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via del Ghiandone senza n c	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47, piano T - 1 ° ...	27
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Goffredo Mameli senza n c.....	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via del Ghiandone senza n c	28
Lotto 2	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Titolarità	28
Confini	29
Consistenza.....	29
Cronistoria Dati Catastali.....	29
Dati Catastali	29
Precisazioni.....	30
Patti	30
Stato conservativo	30
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici	30
Caratteristiche costruttive prevalenti	30
Stato di occupazione	31
Provenienze Ventennali	31
Formalità pregiudizievoli	31
Normativa urbanistica	32
Regolarità edilizia	32
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Stima / Formazione lotti	33
Lotto 1	34
Lotto 2	36
Riepilogo bando d'asta.....	40
Lotto 1	40
Lotto 2	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 215/2023 del R.G.E.	42
Lotto 1	42
Lotto 2	44
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	45
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47, piano T - 1 ° ...	45

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 4745

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Località Ponticelli , via Provinciale
Francesca n. 256, piano T - 1 °46

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Goffredo Mameli senza n c.....46

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via del Ghiandone senza n c46

INCARICO

In data 21/03/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Pardi Francesco, con studio in Via Calcesana - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email francesco@pardi.biz, PEC f.pardi@epap.conafpec.it, Tel. 335 8283532, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47, piano T - 1 ° (Coord. Geografiche: 43°43'25.90" N - 10°41'00.48" E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47 (Coord. Geografiche: 43°43'22.23 N - 10°41'15.70" E)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Località Ponticelli, via Provinciale Francesca n. 256, piano T - 1 ° (Coord. Geografiche: 43°41'41.64" N - 10°42'00.18" EE)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Goffredo Mameli senza n c (Coord. Geografiche: 43°43'28.50 N - 10°42'08.11" E)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via del Ghiandone senza n c (Coord. Geografiche: 43°43'12.85 N - 10°42'10.88 E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47, PIANO T - 1 °

Fabbricato di remota costruzione, facente parte di un più ampio complesso, di natura ex colonica, completamente ristrutturato nel 2007, facente corpo unico con altro di diversa proprietà, a due piani fuori terra accessibile dalla via comunale "Sassa al Sole" a mezzo di breve tratto di strada a comune.

Al pianoterra si accede a mezzo di ingresso sul fronte principale, lato sud-est, e di ingresso laterale sul lato sud-ovest; vi sono: ingresso - disimpegno - tinello, cucina due locali ad uso sala, un locale sgombero scala che consente l'accesso al primo piano dove troviamo 4 camere e due bagni.

Esterni alla parte abitativa, sul lato ovest, ma facente corpo unico troviamo un locale tecnico ed un locale ripostiglio. Sul lato nord-ovest locale ex cantina con accesso indipendente. Completano il complesso un fabbricato in muratura a capanna, facente corpo unico con altro di diversa proprietà, senza pareti esterne, utilizzato come deposito macchine ed attrezzature agricole, altro piccolo manufatto adibito a magazzino ed altro, classificato come unità collabente in cattivo stato di manutenzione.

I suddetti fabbricati sono ricompresi in un'area-cortile descritta come Bene Comune Non Censibile al catasto e che costituisce parcheggio esclusivo (Fg 12 p 843 sub 5)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47

Vari appezzamenti di terreno formanti unico corpo a forma irregolare, confinanti con il complesso dei fabbricati di cui al n 1 del lotto 1. Sono tutti coltivati a vari indirizzi : orto, seminativo per foraggi, una piccola superficie a bosco e mt 5.000 circa a vigneto. Sono in buono stato produttivo, e mediamente fertili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - LOCALITÀ PONTICELLI , VIA PROVINCIALE FRANCESCA N. 256, PIANO T - 1 °

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale a cui si accede direttamente dalla strada provinciale SP 5, tramite resede condominiale a comune (particella 129 sub 26, P.T., B.C.N.C.), e quindi dalla scala e terrazzo a comune (particella 129 sub 30, P T-1, B.C.N.C.) solamente con l'unità immobiliare confinante (particella 129 sub 21, di altra proprietà). Il fabbricato è composto da terrazzo esclusivo, da cui l'ingresso posto sul lato ovest, in soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno in zona notte da cui si accede al ripostiglio, al bagno con aereazione forzata, al bagno con finestra, alla camera singola e alla camera matrimoniale; da entrambe le camere si accede al terrazzo esclusivo posto sul fronte del fabbricato prospiciente la strada provinciale. Unitamente a quanto sopra descritto fa parte anche la quota proporzionale al valore di tutti i diritti sulle parti, opere e strutture del fabbricato da considerarsi condominiali a norma di legge e consuetudine. Inoltre l'unità ha diritto di accedere alla porzione del porticato (P T) distinto con la particella 129 sub 27 nella quale si trova l'alloggiamento dei contatori ENEL e la cassetta delle linee telefoniche come riportato nell'atto di acquisto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA GOFFREDO MAMELI SENZA N C

Piccolo fustolo di terreno che individua una strada (via Goffredo Mameli) a servizio di più unità immobiliari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DEL GHIANDONE SENZA N C

Piccolo fustolo di terreno facente corpo unico con le particelle 179, 182 e 146 già descritte nel bene di cui al n 2, raggiungibile dall'abitato di Cerretti a mezzo della via comunale del Ghiandone, alla fine della stessa, che origina da via Cerretti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47, piano T - 1 °
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Goffredo Mameli senza n c
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via del Ghiandone senza n c

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47, PIANO T - 1 °

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

E' stato necessario integrare la documentazione con CDU, documentazione relativa agli interventi edilizi, visure ipocatastali,
sono stati necessari 2 accessi agli atti presso il Comune di Santa Maria a Monte per ricostruire la regolarità edilizia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47

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

E' stato richiesto il C D U

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA GOFFREDO MAMELI SENZA N C

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DEL GHIANDONE SENZA N C

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47, PIANO T - 1°

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
Nato a [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
Nato a [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)
- [REDACTED] (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]

Nato a [REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

Nato a [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA GOFFREDO MAMELI SENZA N C

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/18)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nato a [REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 1/18)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nato a [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/18)

- [REDACTED] (Proprietà 1/18)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DEL GHIANDONE SENZA N C

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nato a [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47, PIANO T - 1°

Via Sassa al Sole, Foglio 12 p.lle 409 e 765, beni di cui al n. 2, s.s.a.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47

Via Sassa al Sole, fabbricati di cui al n 1 del lotto, s.s.a.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA GOFFREDO MAMELI SENZA N C

Via Cerretti, Foglio 13 particella 253, Foglio 13 particella 260, s.s.a.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DEL GHIANDONE SENZA N C

particelle 179, 37, 181 del foglio 14, via del Ghiandone , s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47, PIANO T - 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	175,00 mq	193,00 mq	1	193,00 mq	2,80 m	T - 1°
Cantina	25,00 mq	30,50 mq	0,2	6,10 mq	3,96 m	T
Locale di deposito	6,50 mq	7,80 mq	0,2	1,56 mq	2,30 m	T
Autorimessa	30,00 mq	32,50 mq	0,2	6,50 mq	3,00 m	T

Cantina	27,00 mq	31,00 mq	0,2	6,20 mq	3,00 m	T
Cortile	520,00 mq	520,00 mq	0,18	93,60 mq	0,00 m	T
Box	2,60 mq	3,00 mq	0,1	0,30 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				307,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				307,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	86515,00 mq	86515,00 mq	1	86515,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				86515,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86515,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA GOFFREDO MAMELI SENZA N C

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	460,00 mq	460,00 mq	1	460,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				460,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				460,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DEL GHIANDONE SENZA N C

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	60,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	60,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	60,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47, PIANO T - 1 °

La particella catastale n 843 del Foglio 12 rappresentata con i subalterni 1 - 2- 3 - 4 - 5 deriva dalla particella 349, Fabbricato rurale di mq 820 , così rappresentata fino dall'impianto meccanografico del 1975, per variazione del 26/11/2009 Pratica n. PI0226388 in atti dal 26/11/2009 presentato il 24/11/2009 (n. 226388.1/2009)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47

-Le particelle catastale nn 995 e 996 derivano per frazionamento della particella n 351 del 19.01.2015 (pratica n PI 0003395) -le particelle 997 e 998 derivano dalla particella 419 per il frazionamento sopraindicato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA GOFFREDO MAMELI SENZA N C

La particella 254 del Foglio 13 fu inserita come oggi descritta dall'impianto meccanografico del 30. 05. 1975

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DEL GHIANDONE SENZA N C

-La particella 156 del FG 14 deriva dalla particella 34 per frazionamento del 26.08.2003, prot. n.152708, in atti dal 26.08.2003 n. 2610.1/2003. La particella 34 fu accampionata dall'impianto meccanografico del 1975.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47, PIANO T - 1 °

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	843	1		C6	1	mq 31	32 mq	48,03 €	T	
	12	843	2		C2	2	mq 27	31 mq	66,93 €	T	

12	843	3		A4	4	vani 9	215 mq	678,62 €	T - 1	
12	843	4		F2						
12	843	5		E						

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	146				Bosco misto	1	001320 mq	1,7 €	0,41 €	
14	179				Seminativo arborato	4	000635 mq	0,98 €	1,15 €	
14	182				Seminativo arborato	4	000040 mq	0,06 €	0,07 €	
12	995				Seminativo arborato	4	06960 mq	10,78 €	12,58 €	
12	996				Seminativo arborato	4	01090 mq	1,69 €	1,97 €	
12	998				Seminativo	5	01480 mq	1,15 €	1,91 €	
12	346				Canneto	U	00530 mq	2,6 €	0,82 €	
12	347				Seminativo arborato	2	09920 mq	48,67 €	28,18 €	
12	348				Seminativo	3	12900 mq	46,64 €	33,31 €	
12	352				Vigneto	3	05120 mq	17,19 €	15,87 €	
12	353				Bosco misto	1	34350 mq	44,35 €	10,64 €	
12	354				Seminativo	4	06050 mq	9,37 €	12,5 €	
12	420				Bosco ceduo	2	01620 mq	2,09 €	0,25 €	
12	997				Seminativo	5	04500 mq	3,49 €	5,81 €	

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

i dati catastali differiscono dalle coltivazioni in atto, ad eccezione delle particelle a bosco e vigneto, che corrispondono.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA GOFFREDO MAMELI SENZA N C

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	254				Incolto produttivo	U	00460 mq	0,36 €	0,17 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DEL GHIANDONE SENZA N C

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	156				Seminativo arborato	4	00060 mq	0,09 €	0,11 €	

Corrispondenza catastale

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

Non c'è corrispondenza fra la qualità di coltura catastale (seminativo arborato) e l'attuale conduzione essendo il terreno non coltivato.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47, PIANO T - 1 °

nulla da precisare

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47

nulla da precisare

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA GOFFREDO MAMELI SENZA N C

nulla da precisare

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DEL GHIANDONE SENZA N C

nulla da precisare

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47, PIANO T - 1 °

non sono stati rilevati

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47

non sono stati rilevati

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA GOFFREDO MAMELI SENZA N C

non sono stati rilevati

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DEL GHIANDONE SENZA N C

non sono stati rilevati

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47, PIANO T - 1 °

i fabbricati in esame sono in buono stato conservativo

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47

i terreni, tutti, indipendentemente dalle coltivazioni e ripartizioni culturali, sono ben coltivati, ottimamente sistemati dal punto di vista idrogeologico.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA GOFFREDO MAMELI SENZA N C

trattasi di strada (via Goffredo Mameli) in buone condizioni di manutenzione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DEL GHIANDONE SENZA N C

il terreno è in normali condizioni di manutenzione, incolto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47, PIANO T - 1 °

non vi sono parti a comune

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47

non vi sono parti a comune

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA GOFFREDO MAMELI SENZA N C

non vi sono parti a comune. La particella è in comproprietà con altri 15 comproprietari

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DEL GHIANDONE SENZA N C

non vi sono parti a comune

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47, PIANO T - 1 °

non sono emerse servitù nè altri gravami

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47

Non sono state rilevate servitù

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA GOFFREDO MAMELI SENZA N C

non sono emerse servitù

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DEL GHIANDONE SENZA N C

non sono emerse servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47, PIANO T - 1°

Il corpo principale del lotto è costituito da un fabbricato disposto su due piani fuori terra oltre un piano sottotetto, accessibile dall'interno del piano primo mediante botola sul disimpegno, non avente requisiti di abitabilità. Il fabbricato fu completamente ristrutturato nel 2007 trasformando un fabbricato colonico ed annessi (ex stalla, cantina etc) di remota costruzione, mediante sanatoria edilizia (art 140 L.R. 1/2005). La struttura portante è realizzata in pietrame e mattoni, tipica delle costruzioni rurali dell'epoca, naturalmente adeguatamente rinforzata e con strutture di c. a. e acciaio in sede della ristrutturazione, secondo le norme antisismiche vigenti; è in buone condizioni di manutenzione e assetto statico. Fa corpo unico con altro fabbricato di diversa proprietà, il tetto fu rialzato realizzando una copertura a capanna. Le scale interne sono in muratura con ossatura di c. a. e rivestite di materiale lapideo. Le pareti sia interne che esterne sono intonacate. I soffitti in parte sono con travi, travicelli e mezzane e in parte in struttura di soletta gettata, intonacati. Infissi in legno con vetratura termica. Gli impianti idrico, termico ed elettrico sono sottotraccia.

- Gli annessi sono al rustico

- La rimessa (sub 1) fa corpo unico con analogo fabbricato di altra proprietà.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47

non vi sono costruzioni nè fabbricati

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA GOFFREDO MAMELI SENZA N C

non vi sono costruzioni nè fabbricati

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DEL GHIANDONE SENZA N C

non vi sono costruzioni nè fabbricati

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47, PIANO T - 1°

Gli immobili del presente lotto sono occupati dal debitore che ne ha la residenza.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47

Gli immobili del presente lotto sono occupati dai debitori esegutati.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA GOFFREDO MAMELI SENZA N C

Come detto trattasi di strada a comune con altri 15 comproprietari.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DEL GHIANDONE SENZA N C

Gli immobili del presente lotto sono occupati dal debitore esegutato.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47, PIANO T - 1 °**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Le esegutate divennero proprietarie:

- per la quota di 1/9 ciascuno per successione reg.a Pontedera U.R. in data 4.02.2019 n 9813/88888/19 trascritta all'Agenzia del Territorio di Pisa in data 7.02.2019 ai nn 2485/1785 per morte di [REDACTED] n. a [REDACTED] deceduta in data [REDACTED];
- per la quota di 2/9 ciascuna per successione di [REDACTED] n a [REDACTED] e il [REDACTED], cf [REDACTED] deceduto il [REDACTED], registrata a Pontedera 29.06.2006 al n 8/1092 trascritta

all'Agenzia del Territorio di Pisa in data 19.06.2006 ai nn 20483/12633;

- [REDACTED] divenne proprietaria della quota di 1/9 per successione di [REDACTED], c.f. [REDACTED], deceduto in data [REDACTED], registrata a Pontedera e trascritta come sopra, che era divenuto proprietario per titoli antecedenti il ventennio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Le esecutate divennero proprietarie:

- per la quota di 1/3 ciascuno delle particelle 146,179 e 182 e per la quota di 1/9 ciascuno delle particelle 346, 347, 348, 352, 353, 354,420,995,996, 997, 998 per successione reg.a Pontedera U.R. in data 4.02.2019 n9813/88888/19 trascritta all'Agenzia del Territorio di Pisa in data 7.02.2019 ai nn 2485/1785 per morte di [REDACTED] n. a [REDACTED] deceduta in data [REDACTED]

- per la quota di 2/9 ciascuna delle particelle 346, 347, 348, 352, 353, 354,420,995,996, 997, 998 per successione di [REDACTED] n. a [REDACTED], cf. [REDACTED] deceduto il [REDACTED], registrata a Pontedera 29.06.2006 al n 8/1092 trascritta all'Agenzia del Territorio di Pisa in data 19.06.2006 ai nn 20483/12633;

- [REDACTED] divenne proprietaria della quota di 1/3 delle particelle 146, 179, 182 e per la quota di 1/9 per successione di [REDACTED], c.f. [REDACTED], deceduto in data [REDACTED], registrata a Pontedera e trascritta come sopra, che era divenuto proprietario per titoli antecedenti il ventennio.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA GOFFREDO MAMELI SENZA N C

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Le esecutate divennero proprietarie:

- per la quota di 1/18 ciascuna della particella 254 del FG 13 per successione reg.a Pontedera U.R. in data 4.02.2019 n 9813/88888/19 trascritta all'Agenzia del Territorio di Pisa in data 7.02.2019 ai nn 2485/1785 per morte di [REDACTED] n. a [REDACTED] deceduta in data [REDACTED]

- [REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 2/60 per successione registrata a Pontedera in data 9.10.1998 ai nn 5/883, trascritta a Pisa il 26.06.2000 ai nn 9959/6239 in morte di [REDACTED] n. a [REDACTED], c.f. [REDACTED], deceduto il [REDACTED] (unitamente ad altri eredi, n 6, per la quota complessiva di 8/60;

come sopra rappresentata, era divenuta proprietaria per la rimanente quota per titoli giusti e legittimi antecedenti al ventennio.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DEL GHIANDONE SENZA N C

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'esecutata divenne proprietaria con atto di cv del 11.05.2010 ricevuto dal notaio Denaro di Vicopisano, rep. n.27785/4763, trascritto a Pisa in data 13.05.2010 ai nn 9058/5564 da [REDACTED], con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], la quale società divenne proprietaria per la quota di 1/1 per atto di c. vendita del 5.03.2004 ricevuto dal notaio Denaro di Vicopisano n 14502/1329 di rep., trascritto a pisa Agenzia del Territorio in data 13.03.2004 ai nn 5382/3360 da [REDACTED] n. a [REDACTED] c.f. [REDACTED], [REDACTED] n. a [REDACTED], c. f. [REDACTED] e [REDACTED] n. a [REDACTED] c.f. [REDACTED], legittimi proprietari per titoli antecedenti il ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47, PIANO T - 1 °

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 20/05/2019
Reg. gen. 9579 - Reg. part. 1494
Quota: 100/100
Importo: € 45.000,00
A favore di [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 28.594,35
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 09/11/2021
Reg. gen. 23311 - Reg. part. 3760
Quota: 100/100
Importo: € 120.000,00
A favore di [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 101.324,26

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 22/12/2023

Reg. gen. 24967 - Reg. part. 18272

Quota: 100/100

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 20/05/2019

Reg. gen. 9579 - Reg. part. 1494

Quota: 100/100

Importo: € 45.000,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 28.594,35

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 09/11/2021

Reg. gen. 23311 - Reg. part. 3760

Quota: 100/100

Importo: € 120.000,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 101.324,26

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 22/12/2023

Reg. gen. 24967 - Reg. part. 18272

Quota: 100/100

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA GOFFREDO MAMELI SENZA N C

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 20/05/2019

Reg. gen. 9579 - Reg. part. 1494

Quota: 100/100

Importo: € 45.000,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 28.594,35

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 09/11/2021

Reg. gen. 23311 - Reg. part. 3760

Quota: 100/100

Importo: € 120.000,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 101.324,26

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 22/12/2023

Reg. gen. 24967 - Reg. part. 18272

Quota: 100/100

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DEL GHIANDONE SENZA N C

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 20/05/2019

Reg. gen. 9579 - Reg. part. 1494

Quota: 100/100

Importo: € 45.000,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 28.594,35

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 09/11/2021

Reg. gen. 23311 - Reg. part. 3760

Quota: 100/100

Importo: € 120.000,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 101.324,26

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 22/12/2023

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47, PIANO T - 1 °

La normativa che regola gli interventi possibili al fabbricato fa riferimento a quanto contenuto nelle NTA relative all'area "Sistema funzionale degli insediamenti" - "U.T.O.E. 3 - CERRETTI", totalmente in "Sistema collinare delle Cerbaie" - "Subsistema della collina abitata", a cui si rimanda l'eventuale futuro acquirente per una completa valutazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47

Dal CDU :

totalmente in "Sistema funzionale degli insediamenti" - "U.T.O.E. 3 - CERRETTI"

parte in "Sistema funzionale degli insediamenti" - "Perimetrazione del territorio urbanizzato"

totalmente in "Sistema collinare delle Cerbaie" - "Subsistema della collina abitata"

Le particelle sono comprese nelle "Aree di tutela e qualificazione del patrimonio territoriale" -

"Sito di importanza regionale - S.I.R. 63 Cerbaie"

Le particelle sono in gran parte compresa nelle "Aree di tutela e qualificazione del patrimonio territoriale.

Per una più completa descrizione della normativa urbanistica si rimanda alla lettura del CDU allegato che descrive puntualmente le particelle .

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA GOFFREDO MAMELI SENZA N C

Dal CDU :

totalmente in "Sistema funzionale degli insediamenti" - "U.T.O.E. 3 - CERRETTI"

totalmente in "Sistema funzionale degli insediamenti" - "Perimetrazione del territorio urbanizzato"

parte in "Sistema funzionale degli insediamenti" - "Subsistema degli insediamenti urbani a prevalente funzione residenziale" - "Tessuto urbano di formazione recente"

parte in "viabilità"

La particella confina con "Sistema funzionale delle infrastrutture e dei servizi" - "Subsistema funzionale delle infrastrutture" - "Percorsi di interesse storico"

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DEL GHIANDONE SENZA N C

Il CDU descrive il bene :

totalmente in "Sistema funzionale degli insediamenti" - "U.T.O.E. 3 - CERRETTI"

totalmente in "Sistema collinare delle Cerbaie" - "Subsistema della collina abitata"

La particella è totalmente compresa nelle "Aree di tutela e qualificazione del patrimonio territoriale" -

"Sito di importanza regionale - S.I.R. 63 Cerbaie"

La particella è in parte compresa nelle "Aree di tutela e qualificazione del patrimonio territoriale" -

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47, PIANO T - 1 °

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

Il fabbricato principale (sub 3) è di remota costruzione ma è stato completamente ristrutturato nel 2007 a seguito di domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005 per ristrutturazione con variazione di destinazione d'uso di alcuni locali, con rilascio di attestazione di conformità n° 7/74, pratica n. 2007/74/0.E' quindi regolare ai sensi della normativa edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

C'è completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, e le planimetrie catastali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

non vi sono fabbricati né costruzioni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA GOFFREDO MAMELI SENZA N C

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

non vi sono fabbricati nè costruzioni.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DEL GHIANDONE SENZA N C

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

non vi sono fabbricati nè costruzioni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47, PIANO T - 1°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono oneri conominali

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA SASSA AL SOLE NC 47

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono oneri conominali

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA GOFFREDO MAMELI SENZA N C

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono oneri conominali

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA DEL GHIANDONE SENZA N C

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono oneri conominali

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Località Ponticelli , via Provinciale Francesca n. 256, piano T - 1 °**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati necessari 2 accessi al Comune di Santa Maria a Monte, ufficio edilizia, per verificare le concessioni edilizie.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]

Nato a [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

-nord con foglio 26 mapp. 129 sub 21, con appartamento di civile abitazione ad uso civile abitazione proprietà [REDACTED] e [REDACTED], con foglio 26 mappale 129 sub 20, appartamento ad uso abitazione proprietà [REDACTED] e [REDACTED]

-nord BCNC (scala e terrazzo) ai subb 21 e 35;

-nord est con foglio 26 mappale 185, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	77,00 mq	90,90 mq	1	90,90 mq	2,72 m	1 °
Terrazza	38,50 mq	40,00 mq	0,25	10,00 mq	0,00 m	1 °
Totale superficie convenzionale:				100,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La particelle 129 sub 35 deriva per variazione della destinazione del 7.08.2018 pratica n. PI 0226388

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	129	35		A2	2	vani 4,5	97 mq	378,82 €	1°	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

nulla da precisare

PATTI

non sono stati rilevati

STATO CONSERVATIVO

il fabbricato in esame è in buono stato conservativo, di manutenzione e statico

PARTI COMUNI

le parti a comune sono rappresentate dal resede condominiale (particella 129/26, P.T., B.C.N.C.) che permette l'accesso dalla strada e dalla scala e terrazzo (particella 129/30, P T-1, B.C.N.C.) a comune con l'unità immobiliare confinante (particella 129/21, di altra proprietà').

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono emerse servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è stato realizzato negli anni '90 , con dichiarazione di fine lavori e agibilità del 1995. E' realizzato con struttura in c. a. e tamponamento in laterizio, secondo un progetto razionale e moderno. Copertura del tetto a "capanna" con tegole in laterizio e travi di sostegno in c. a. - I pavimenti in monocottura, infissi interni ed esterni in legno, impianti sottotraccia . Posto auto scoperto

L'immobile è occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/2023 al 15/01/1996	[REDACTED] n. a [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED] Codice Fiscale/P.IVA: NVL [REDACTED]	compra vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio LIA GABRI	30/12/1995	715	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		agenzia del Territorio di Pisa	15/01/1996	765	596
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

la sopraindicata proprietaria acquistò con l'atto di cui sopra da [REDACTED] con sede in [REDACTED] (PI) c.f. [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 20/05/2019
Reg. gen. 9579 - Reg. part. 1494

Quota: 100/100

Importo: € 45.000,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 28.594,35

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 09/11/2021

Reg. gen. 23311 - Reg. part. 3760

Quota: 100/100

Importo: € 120.000,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 101.324,26

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 22/12/2023

Reg. gen. 24967 - Reg. part. 18272

Quota: 100/100

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in esame è inserito nella UTOE n 8 - Ponticelli - del Comune di Santa Maria a Monte, inserito nella zona "tessuto urbano di formazione recente", con le norme di cui all'art 36 delle NTA del regolamento urbanistico a cui il futuro eventuale acquirente dovrà uniformarsi per interventi sul fabbricato stesso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

1) -

L'intero fabbricato condominiale di cui l'immobile in esame fa parte fu edificato in virtù di :

-concessione edilizia n 38 del 18.07.1991

-variante n. 1/93 del 7/7/1993

-variante n. 1/94 del 18.05.1994

-fine lavori del 18.07.1994 e abitabilità del 20.10.1994.

2)

-Rinnovo concessione edilizia n 112 del 18.12.1995 per i lavori di completamento dell'unità immobiliare in oggetto e successiva richiesta di agibilità in data 28.12.1995 come unità ad uso ufficio (cat catastale A/10)

3)

-CILA per manutenzione straordinaria prot. 10676/2018

4)

-SCIA per mutamento di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie prot.10882/2018 del 10.08.2018

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

C'è completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, di cui sopra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 771,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 771,00

Il fabbricato fa parte del condominio Margherita amministrato da [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]. La quota millesimale dell'immobile
rappresenta i 63 / 1000 del totale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

E' stato necessario formare due lotti in quanto due complessi in località differenti, pur nello stesso omune, con quote diverse di proprietà. Beni rappresentati da un solo fabbricato per civile abitazione (lotto 2) di proprietà esclusiva e n 4 beni, terreni e fabbricati, in comproprietà.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47, piano T - 1 °
 Fabbricato di remota costruzione, facente parte di un più ampio complesso, di natura ex colonica, completamente ristrutturato nel 2007, facente corpo unico con altro di diversa proprietà, a due piani fuori terra accessibile dalla via comunale "Sassa al Sole" a mezzo di breve tratto di strada a comune. Al pianoterra si accede a mezzo di ingresso sul fronte principale, lato sud-est, e di ingresso laterale sul lato sud-ovest ; vi sono : ingresso - disimpegno - tinello, cucina due locali ad uso sala, un locale sgombero scala che consente l'accesso al primo piano dove troviamo 4 camere e due bagni. Esterni alla parte abitativa, sul lato ovest, ma facente corpo unico troviamo un locale tecnico ed un locale ripostiglio. Sul lato nord-ovest locale ex cantina con accesso indipendente. Completano il complesso un fabbricato in muratura a capanna, facente corpo unico con altro di diversa proprietà, senza pareti esterne, utilizzato come deposito macchine ed attrezzature agricole, altro piccolo manufatto adibito a magazzino ed altro, classificato come unità collabente in cattivo stato di manutenzione. I suddetti fabbricati sono ricompresi in un'area-cortile descritta come Bene Comune Non Censibile al catasto e che costituisce parcheggio esclusivo(Fg 12 p 843 sub 5)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 843, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 12, Part. 843, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 12, Part. 843, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. 12, Part. 843, Sub. 4, Categoria F2 - Fg. 12, Part. 843, Sub. 5, Categoria E

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

Valore di stima del bene: € 292.000,00

Il bene viene stimato nello stato di fatto in cui attualmente si trova con il metodo di stima sinteticocomparativo, mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati durante il sopralluogo ed in considerazione degli attuali valori di mercato della zona in cui è ubicato l'immobile e dei valori OMI. Quindi il valore finale discende da un'analisi comparativa di beni analoghi presenti sul mercato immobiliare locale, in particolare da una media tra varie pubblicazioni di annunci di vendita presso agenzie immobiliari della zona di beni analoghi a quelli in oggetto, nonché da indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Naturalmente il valore così determinato tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre che di fattori che possono determinare un incremento o un deprezzamento del bene, come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene, lo stato di occupazione e la presenza di particolari vincoli di natura varia. Si procede comunque con una stima a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate. Per quanto riguarda il calcolo delle superfici lorde dell'immobile, questo avviene sulla base del rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo. La consistenza del bene è espressa sulla base della superficie commerciale, pari alla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota

occupata dai muri interni e perimetrali. Le superfici dei locali sono misurate al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie commerciale è determinata adottando i criteri dell'estimo, secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuni coefficienti di ragguaglio che sono stati evidenziati nella tabella per la determinazione della consistenza del bene riportata in precedenza. Infine la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n. 138/98) per la determinazione della superficie convenzionale finale. Premesso ciò, di seguito si riportano in breve i fattori presi in considerazione nel calcolo del valore unitario (€/mq) da applicare alla superficie convenzionale per la determinazione del valore di stima del bene; per brevità si riportano soltanto i fattori che comportano un deprezzamento o un incremento del valore del bene e non quelli che conducono al mantenimento del prezzo medio ricorrente: prezzo medio ricorrente (€/mq) per la tipologia e ubicazione del bene esaminato (Santa Maria a Monte, frazione Cerretti, abitazioni civili, zona suburbana, codice di zona per

ASTE GIUDIZIARIE

referimento valori OMI E1): 1.400,00 €/mq. Si ritiene di incrementare tale valore per la buona posizione del complesso, per lo stato di manutenzione e per la presenza di fabbricati ed annessi, per l'ampia area a corredo, di € 200 a mq. Il prodotto del valore unitario per la superficie convenzionale finale fornisce un valore complessivo del bene pari a € 491.616,00). Pertanto in conclusione il valore di mercato stimato per l'intero della piena proprietà del bene ammonta ad € 491.616,00 che rapportato alla quota in vendita (66%) si adegua a € 324.466,56. Considerando infine la tipologia di vendita (a mezzo di asta), si ritiene necessario effettuare un deprezzamento del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per cui si avrà un valore finale abbattuto a € 292.019,90, approssimabile per difetto ad € 292.000,00.

• **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47

Vari appezzamenti di terreno formanti unico corpo a forma irregolare, confinanti con il complesso dei fabbricati di cui al n 1 del lotto 1. Sono tutti coltivati a vari indirizzi : orto, seminativo per foraggi, una piccola superficie a bosco e mt 5.000 circa a vigneto. Sono in buono stato produttivo, e mediamente fertili.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 146, Qualità Bosco misto - Fg. 14, Part. 179, Qualità Seminativo arborato - Fg. 14, Part. 182, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 995, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 996, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 998, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 346, Qualità Canneto - Fg. 12, Part. 347, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 348, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 352, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 353, Qualità Bosco misto - Fg. 12, Part. 354, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 420, Qualità Bosco ceduo - Fg. 12, Part. 997, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

Valore di stima del bene: € 68.000,00

Il bene viene stimato nello stato di fatto in cui attualmente si trova con il metodo di stima sinteticocomparativo,

mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati durante il sopralluogo ed in considerazione degli attuali valori di mercato della zona in cui è ubicato l'immobile e dei valori medi dei terreni della provincia di Pisa per il 2023, ex Agenzia delle Entrate, tenendo conto anche di riferimenti di compravendite di beni analoghi presenti sul mercato immobiliare ricavati da varie pubblicazioni di annunci di vendita presso agenzie immobiliari della zona di beni analoghi a quelli in oggetto. Naturalmente il valore così determinato tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre che

di fattori che possono determinare un incremento o un deprezzamento del bene, come la posizione, l'estensione, la facilità di lavorazione e la possibilità di operare con mezzi meccanici, la facilità di accesso. Si procede comunque con una stima a corpo e non a misura: non si è tenuto conto della suddivisione dei terreni in base alla coltivazione attuale in quanto trattasi di un unico appezzamento con caratteristiche agronomiche simili. La suddivisione culturale attuale è determinata dall'avere una pluralità di coltivazioni, soprattutto ortive per l'esigenza familiare, ma viste la fertilità (buona) e la tipologia, i terreni possono avere un solo valore ai fini della presente valutazione. Tenuto conto dei valori dei terreni per la regione agraria in esame (n° 6) si ritiene di attribuire un valore medio a mq di € 1,2 che comporta un valore totale di € 103.818,50 riferito alla piena proprietà; essendo la quota in vendita pari al 66 % il valore finale si riduce ad € 68.519,88 arrotondato ad € 68.000,00

Identi

• **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Goffredo Mameli senza n c

Piccolo fustolo di terreno che individua una strada (via Goffredo Mameli) a servizio di più unità immobiliari.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 254, Qualità Incolto produttivo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/18)

Valore di stima del bene: € 600,00

Al bene viene attribuito un valore a corpo e non a misura, arrotondato di € 600,00 , trattandosi di modesta porzione e della quota di 2/18 complessivamente.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via del Ghiandone senza n c
Piccolo fustolo di terreno facente corpo unico con le particelle 179, 182 e 146 già descritte nel bene di cui al n 2, raggiungibile dall'abitato di Cerretti a mezzo della via comunale del Ghiandone, alla fine della stessa, che origina da via Cerretti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 156, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 300,00

Al bene viene attribuito un valore a corpo di € 5 al mq trattandosi di terreno residuale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47, piano T - 1°	307,26 mq	1.600,00 €/mq	€ 491.616,00	66,00%	€ 292.000,00
Bene N° 2 - Terreno Santa Maria a Monte (PI) - Via Sassa al Sole nc 47	86515,00 mq	1,20 €/mq	€ 103.818,00	66,00%	€ 68.000,00
Bene N° 4 - Terreno Santa Maria a Monte (PI) - Via Goffredo Mameli senza n c	460,00 mq	12,00 €/mq	€ 5.520,00	11,11%	€ 600,00
Bene N° 5 - Terreno Santa Maria a Monte (PI) - Via del Ghiandone senza n c	60,00 mq	5,00 €/mq	€ 300,00	100,00%	€ 300,00
Valore di stima:					€ 360.900,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Località Ponticelli , via Provinciale Francesca n. 256, piano T - 1°
Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale a cui si accede direttamente dalla strada provinciale SP 5, tramite resede condominiale a comune (particella 129 sub 26, P.T., B.C.N.C.), e quindi dalla scala e terrazzo a comune (particella 129 sub 30, P T-1, B.C.N.C.) solamente con l'unità immobiliare confinante (particella 129 sub 21, di altra proprietà). Il fabbricato è composto da terrazzo esclusivo, da cui l'ingresso posto sul lato ovest, in soggiorno-pranzo

con angolo cottura, disimpegno in zona notte da cui si accede al ripostiglio, al bagno con aereazione forzata, al bagno con finestra, alla camera singola e alla camera matrimoniale; da entrambe le camere si accede al terrazzo esclusivo posto sul fronte del fabbricato prospiciente la strada provinciale. Unitamente a quanto sopra descritto fa parte anche la quota proporzionale al valore di tutti i diritti sulle parti, opere e strutture del fabbricato da considerarsi condominiali a norma di legge e consuetudine. Inoltre l'unità ha diritto di accedere alla porzione del porticato (P T) distinto con la particella 129 sub 27 nella quale si trova l'alloggiamento dei contatori ENEL e la cassetta delle linee telefoniche come riportato nell'atto di acquisto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 129, Sub. 35, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 154.000,00

Il bene viene stimato nello stato di fatto in cui attualmente si trova con il metodo di stima sintetico comparativo,

mediante l'acquisizione dei dati tecnici rilevati durante il sopralluogo ed in considerazione degli attuali valori di mercato della zona in cui è ubicato l'immobile e dei valori OMI. Quindi il valore finale discende da un'analisi comparativa di beni analoghi presenti sul mercato immobiliare locale, in particolare da una media tra varie pubblicazioni di annunci di vendita presso agenzie immobiliari della zona di beni analoghi a quelli in oggetto, nonché da indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Naturalmente il valore così

determinato tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre che di fattori che possono determinare un incremento o un deprezzamento del bene, come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene, lo stato di occupazione e la presenza di particolari vincoli di natura varia. Si procede comunque con una stima a corpo e non a misura: le operazioni di calcolo hanno significato puramente indicativo, poiché il valore finale è mutato da considerazioni complesse e compensative di tutte le osservazioni rilevate. Per quanto riguarda il calcolo delle superfici lorde dell'immobile, questo avviene sulla base del rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo. La consistenza del bene è espressa sulla base della superficie commerciale, pari alla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota

occupata dai muri interni e perimetrali. Le superfici dei locali sono misurate al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie commerciale è determinata adottando i criteri dell'estimo, secondo un procedimento di omogeneizzazione con opportuni coefficienti di ragguaglio che sono stati evidenziati nella tabella per la determinazione della consistenza del bene riportata in precedenza. Infine la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n. 138/98) per la determinazione della superficie convenzionale finale. Premesso ciò, di seguito si riportano in breve i fattori presi in considerazione nel calcolo del valore unitario (€/mq) da applicare alla superficie convenzionale per la determinazione del valore di stima del bene; per brevità si riportano soltanto i fattori che comportano un deprezzamento o un incremento del valore del bene e non quelli che conducono al mantenimento del prezzo medio ricorrente: prezzo medio ricorrente (€/mq) per la tipologia e ubicazione del bene esaminato codice di zona per riferimento valori OMI E1): 1.400,00 €/mq. Si ritiene di aumentare detto parametro a € 1.700 al mq tenuto conto delle condizioni dell'immobile (molto buone), della posizione e disponibilità di terrazzi, superiore alla media della zona. Il prodotto del valore unitario per la superficie convenzionale finale fornisce un valore complessivo del bene pari a € 171.530,00. Considerando infine la tipologia di vendita (a mezzo di asta), si ritiene necessario effettuare un deprezzamento del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per cui si avrà un valore finale abbattuto a € 154.377,00, approssimabile per difetto ad € 154.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Santa Maria a Monte (PI) - Località Ponticelli, via Provinciale Francesca n. 256, piano T - 1 °	100,90 mq	1.700,00 €/mq	€ 171.530,00	100,00%	€ 154.000,00
				Valore di stima:	€ 154.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

San Giuliano Terme, li 23/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Pardi Francesco

2