
TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Palumbo Danilo, nell'Esecuzione Immobiliare 259/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 7 |
| Premessa..... | 7 |
| Lotto 1..... | 8 |
| Descrizione..... | 9 |
| Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.17, piano T-1-2-3..... | 9 |
| Bene N° 2 - Negozio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.18, piano T..... | 9 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 10 |
| Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.17, piano T-1-2-3..... | 10 |
| Bene N° 2 - Negozio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.18, piano T..... | 10 |
| Titolarità..... | 10 |
| Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.17, piano T-1-2-3..... | 10 |
| Bene N° 2 - Negozio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.18, piano T..... | 10 |
| Confini..... | 11 |
| Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.17, piano T-1-2-3..... | 11 |
| Bene N° 2 - Negozio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.18, piano T..... | 11 |
| Consistenza..... | 11 |
| Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.17, piano T-1-2-3..... | 11 |
| Bene N° 2 - Negozio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.18, piano T..... | 12 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 12 |
| Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.17, piano T-1-2-3..... | 12 |
| Bene N° 2 - Negozio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.18, piano T..... | 13 |
| Dati Catastali..... | 13 |
| Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.17, piano T-1-2-3..... | 13 |
| Bene N° 2 - Negozio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.18, piano T..... | 14 |
| Precisazioni..... | 14 |
| Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.17, piano T-1-2-3..... | 14 |
| Bene N° 2 - Negozio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.18, piano T..... | 14 |
| Patti..... | 14 |
| Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.17, piano T-1-2-3..... | 14 |
| Bene N° 2 - Negozio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.18, piano T..... | 15 |

| | |
|---|----|
| Stato conservativo..... | 15 |
| Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.17, piano T-1-2-3..... | 15 |
| Bene N° 2 - Negozio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.18, piano T .. | 15 |
| Parti Comuni..... | 16 |
| Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.17, piano T-1-2-3..... | 16 |
| Bene N° 2 - Negozio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.18, piano T .. | 16 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 16 |
| Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.17, piano T-1-2-3..... | 16 |
| Bene N° 2 - Negozio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.18, piano T .. | 16 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 16 |
| Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.17, piano T-1-2-3..... | 16 |
| Bene N° 2 - Negozio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.18, piano T .. | 17 |
| Stato di occupazione | 18 |
| Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.17, piano T-1-2-3..... | 18 |
| Bene N° 2 - Negozio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.18, piano T .. | 18 |
| Provenienze Ventennali..... | 18 |
| Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.17, piano T-1-2-3..... | 18 |
| Bene N° 2 - Negozio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.18, piano T .. | 19 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 20 |
| Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.17, piano T-1-2-3..... | 20 |
| Bene N° 2 - Negozio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.18, piano T .. | 21 |
| Normativa urbanistica..... | 23 |
| Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.17, piano T-1-2-3..... | 23 |
| Bene N° 2 - Negozio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.18, piano T .. | 23 |
| Regolarità edilizia..... | 23 |
| Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.17, piano T-1-2-3..... | 23 |
| Bene N° 2 - Negozio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.18, piano T .. | 25 |
| Vincoli od oneri condominiali | 27 |
| Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.17, piano T-1-2-3..... | 27 |
| Bene N° 2 - Negozio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.18, piano T .. | 27 |
| Lotto 2..... | 28 |



| | |
|---|----|
| Descrizione..... | 29 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.82, piano T-1-2..... | 29 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.80, piano S1..... | 29 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 30 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.82, piano T-1-2..... | 30 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.80, piano S1..... | 30 |
| Titolarità | 30 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.82, piano T-1-2..... | 30 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.80, piano S1..... | 31 |
| Confini..... | 31 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.82, piano T-1-2..... | 31 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.80, piano S1..... | 31 |
| Consistenza..... | 31 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.82, piano T-1-2..... | 31 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.80, piano S1..... | 32 |
| Cronistoria Dati Catastali | 32 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.82, piano T-1-2..... | 32 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.80, piano S1..... | 33 |
| Dati Catastali | 33 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.82, piano T-1-2..... | 33 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.80, piano S1..... | 34 |
| Precisazioni..... | 34 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.82, piano T-1-2..... | 34 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.80, piano S1..... | 35 |
| Patti..... | 35 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.82, piano T-1-2..... | 35 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.80, piano S1..... | 35 |
| Stato conservativo..... | 35 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.82, piano T-1-2..... | 35 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.80, piano S1..... | 36 |
| Parti Comuni..... | 36 |



| | |
|---|----|
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.82, piano T-1-2..... | 36 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.80, piano S1..... | 36 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 36 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.82, piano T-1-2..... | 36 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.80, piano S1..... | 36 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 37 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.82, piano T-1-2..... | 37 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.80, piano S1..... | 37 |
| Stato di occupazione..... | 38 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.82, piano T-1-2..... | 38 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.80, piano S1..... | 38 |
| Provenienze Ventennali..... | 38 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.82, piano T-1-2..... | 38 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.80, piano S1..... | 39 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 39 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.82, piano T-1-2..... | 39 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.80, piano S1..... | 41 |
| Normativa urbanistica..... | 42 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.82, piano T-1-2..... | 42 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.80, piano S1..... | 42 |
| Regolarità edilizia..... | 42 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.82, piano T-1-2..... | 42 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.80, piano S1..... | 44 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 46 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.82, piano T-1-2..... | 46 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.80, piano S1..... | 46 |
| Stima / Formazione lotti..... | 47 |
| Lotto 1 | 47 |
| Lotto 2 | 49 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 53 |
| Lotto 1 | 53 |
| Lotto 2 | 53 |



| | |
|--|----|
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 259/2018 del R.G.E..... | 55 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 144.000,00 | 55 |
| Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 165.000,00 | 56 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 58 |
| Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.17, piano T-1-2-3 | 58 |
| Bene N° 2 - Negozio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.18, piano T .. | 59 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.82, piano T-1-2..... | 60 |
| Bene N° 4 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.80, piano S1 | 61 |



INCARICO

All'udienza del 08/02/2019, il sottoscritto Geom. Palumbo Danilo, con studio in Via Toscoromagnola, 2091 - Località Navacchio - 56021 - Cascina (PI), email geometrapalumbo@gmail.com, PEC danilo.palumbo@geopec.it, Tel. 050 3141621, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/02/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.17, piano T-1-2-3
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.18, piano T
- **Bene N° 3** - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.82, piano T-1-2
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.80, piano S1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.17, piano T-1-2-3
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.18, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.17, PIANO T-1-2-3

Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione di tipo terra-tetto elevata di quattro piani fuori terra, facente parte di un più ampio edificio in linea del quale essa ne rappresenta porzione. L'unità in questione ha accesso diretto da Piazza XX Settembre, più precisamente al civico n.17 e si compone da ingresso e vano scala esclusivi oltre ad un ripostiglio al piano terreno, da disimpegno, anti bagno e bagno (destinazione confermata se ripristinate le difformità edilizie come in seguito specificato), locale di sgombero (così definito in esito alle risultanze della presente perizia - già locale cucina di servizio) e vano adibito a soggiorno-studio al piano primo, da sala e cucina-tinello al piano secondo e da disimpegno, due camere ed un bagno al piano terzo; il tutto collegato da una scala interna di uso esclusivo sopra menzionata.

Il quartiere è posto nel centro storico del Comune di Castelfranco di Sotto, pertanto sono presenti nelle vicinanze servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la godibilità del bene.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.18, PIANO T

Trattasi di fondo commerciale posto al piano terreno di un più ampio edificio in linea del quale essa ne rappresenta porzione, costituito da due locali ad uso negozio (bottega e retrobottega) oltre a ripostiglio sottoscala, disimpegno e piccolo locale w.c. non finestrato. L'unità in questione ha accesso diretto da Piazza XX Settembre, più precisamente al civico n.18.

Il quartiere è posto nel centro storico del Comune di Castelfranco di Sotto, pertanto sono presenti nelle vicinanze servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la godibilità del bene.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.17, PIANO T-1-2-3

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

Dal certificato notarile reso ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. si rileva un mero errore materiale in riferimento alla storia ipotecaria, in quanto per gli atti di trasferimento in essa citati, viene fatto riferimento agli immobili degli esecutati invertendo le loro posizioni.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.18, PIANO T

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

Dal certificato notarile reso ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. si rileva un mero errore materiale in riferimento alla storia ipotecaria, in quanto per gli atti di trasferimento in essa citati, viene fatto riferimento agli immobili degli esecutati invertendo le loro posizioni.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.17, PIANO T-1-2-3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

A seguito di richiesta dello scrivente dell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del soggetto interessato, lo Stato Civile del Comune di Castelfranco di Sotto certificava che il Sig. **** Omissis **** risulta essere coniugato in regime di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.18, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



A seguito di richiesta dello scrivente dell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del soggetto interessato, lo Stato Civile del Comune di Castelfranco di Sotto certificava che il Sig. **** Omissis **** risulta essere coniugato in regime di separazione legale dei beni.

CONFINI



BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.17, PIANO T-1-2-3

L'unità immobiliare confina a nord con proprietà **** Omissis **** e con il bene n.2 della presente procedura, ad est con chiostra interna, a sud con proprietà **** Omissis **** e proprietà **** Omissis ****, ad ovest con Piazza XX Settembre, salvo se altri.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.18, PIANO T

L'unità immobiliare confina a nord con proprietà **** Omissis ****, ad est con chiostra interna, a sud con il bene n.1 della presente procedura, ad ovest con Piazza XX Settembre, salvo se altri.

CONSISTENZA



BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.17, PIANO T-1-2-3

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|---------|
| Abitazione | 152,50 mq | 182,50 mq | 1,00 | 182,50 mq | 2,80 m | T-1-2-3 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 182,50 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 182,50 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il criterio di misurazione adottato per la consistenza dell'immobile in oggetto fa riferimento alle indicazioni contenute nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, nelle Linee Guida ABI e nel Manuale del CNG (ex norma UNI 10750 ora UNI-EN 15733/2011), ovvero alla Superficie Esterna Lorda (SEL) alla



quale si applicano i relativi rapporti mercantili (coefficienti di differenziazione) reperiti in letteratura ed adeguati al mercato locale.

Il bene oggetto di stima è ubicato nel centro storico del Comune di Castelfranco di Sotto; questo è raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, gas e telefono).

Bene N° 2 - Negozio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.18, piano T

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Negozio | 35,50 mq | 45,00 mq | 1,00 | 45,00 mq | 2,75 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 45,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 45,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il criterio di misurazione adottato per la consistenza dell'immobile in oggetto fa riferimento alle indicazioni contenute nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, nelle Linee Guida ABI e nel Manuale del CNG (ex norma UNI 10750 ora UNI-EN 15733/2011), ovvero alla Superficie Esterna Lorda (SEL) alla quale si applicano i relativi rapporti mercantili (coefficienti di differenziazione) reperiti in letteratura ed adeguati al mercato locale.

Il bene oggetto di stima è sito in zona centrale rispetto al centro di Castelfranco di Sotto; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono).

Cronistoria Dati Catastali

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.17, PIANO T-1-2-3

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 04/11/1994 al 27/12/2018 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 21, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 vani Superficie catastale 179 mq Rendita € 832,53 Piano T-1-2-3 |

L'intestatario catastale corrisponde a quello reale indicato nell'atto di pignoramento.

Relativamente alla cronistoria catastale sopra elencata si precisa che l'attuale sub. 6 della Particella 21 deriva dalla fusione dei sub. 4 e 5 della medesima particella e a sua volta quest'ultimi, derivavano dal frazionamento del sub. 2 della Particella 21. La fusione dei sub. 4 e 5 del 04/11/1994 che genera l'attuale sub.6 viene introdotta in atti dal 14/07/2009 con notifica PI0150791/2009.



BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.18, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 12/02/1993 al 27/12/2018 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 21, Sub. 3 Categoria C1 Cl.4, Cons. 23 mq Superficie catastale 31 mq Rendita € 785,17 Piano T |

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali indicati nell'atto di pignoramento. Relativamente alla cronistoria catastale sopra elencata si precisa che l'attuale sub. 3 della Particella 21 deriva dalla soppressione dell'originario sub.1 della Particella 21.

Dati Catastali

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.17, PIANO T-1-2-3

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|---------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 43 | 21 | 6 | | A2 | 1 | 8 vani | 179 mq | 832,53 € | T-1-2-3 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla base della planimetria catastale reperita e dalle verifiche condotte sul posto, si dichiara la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale conservata in atti; ma non vi è corrispondenza tra la consistenza dei vani riportati in visura e quelli effettivi. Inoltre per la sanabilità delle opere difformi riscontrate all'immobile e meglio descritte al punto "Regolarità edilizia" sarà necessaria alternativamente o la messa in pristino delle opere difformi o il "declassamento" di alcuni locali da principali ad accessori. Le casistiche citate saranno oggetto di valutazioni tecnico-discrezionali, anche da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, le quali ad oggi non possono essere definite da parte dello scrivente; pertanto al momento si ritiene di non dover operare nessuna variazione catastale fino all'esito di tali valutazioni tecnico-discrezionali, le quali comporteranno in un caso o nell'altro l'aggiornamento della planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni o per diversa destinazione dei locali.

Si rilevano modeste difformità nell'indicazione, in planimetria catastale, di alcune altezze interne nette dei locali, tali comunque da non incidere sulla consistenza catastale dell'immobile e sui relativi dati identificativi dello stesso.

Si attesta la corrispondenza dei dati identificativi catastali dell'unità oggetto di procedura risultanti dai certificati.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.18, PIANO T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 43 | 21 | 3 | | C1 | 4 | 23 mq | 31 mq | 785,17 € | T | |

Corrispondenza catastale

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

Sulla base della planimetria catastale reperita e dalle verifiche condotte sul posto, si dichiara la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale conservata in atti, nonché in riferimento ai dati identificativi catastali dell'unità oggetto di procedura risultanti dai certificati. Dal rilievo condotto sul posto la superficie dell'unità immobiliare non è risultata essere coerente con la superficie catastale indicata in atti, ma è coerente con i dati di classamento e consistenza.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.17, PIANO T-1-2-3

Nessuna precisazione.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.18, PIANO T

Nessuna precisazione.

PATTI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.17, PIANO T-1-2-3

A seguito di indagine, effettuata da parte dello scrivente, di Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza al nominativo dell'esecutato non risultano contratti di locazione, comodato, leasing, ecc..

All'atto delle operazioni peritali effettuate sul bene, lo stesso è risultato essere occupato dall'esecutato con il coniuge e i due figli.



**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE
N.18, PIANO T**

A seguito di indagine, effettuata da parte dello scrivente, di Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza al nominativo dell'esecutato non risultano contratti di locazione, comodato, leasing, ecc..

All'atto delle operazioni peritali effettuate sul bene, lo stesso è risultato essere occupato dall'esecutato con il coniuge e i due figli.

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX
SETTEMBRE N.17, PIANO T-1-2-3**

Il bene in oggetto si presenta in uno stato conservativo soddisfacente, visto e considerata l'epoca di costruzione e delle finiture interne; ovvero lo stesso necessita di piccoli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (vedi ad es. rifacimento del bagno e della sua impiantistica) ma non sono necessari a giudizio dello scrivente, interventi di ristrutturazione edilizia volti a riqualificare il bene. Gli impianti sono stati realizzati ex novo (o trasformati) presumibilmente negli anni '90 (epoca di ristrutturazione del bene stesso) e non sono stati oggetto, con ogni probabilità, di nessuna manutenzione di tipo straordinaria, fatta eccezione per la caldaia che appare installata in epoca più recente; per gli impianti presenti all'unità non è stato possibile reperire la relativa certificazione e pertanto valutare la conformità degli stessi alla normativa di riferimento vigente. I locali sono sufficientemente aerati ed illuminati, godono di rifiniture in discreto stato manutentivo, sono sufficientemente ampi, ma non ben distribuiti, l'esposizione è da considerarsi non ottimale in ordine alla dislocazione dei locali rispetto ai punti cardinali. Il maggior edificio di cui è parte l'unità immobiliare risulta essere in buono stato manutentivo, almeno per quanto è visibile ad occhio nudo e non necessita quindi di significative opere di manutenzione straordinaria anche in relazione allo stato delle facciate della medesima porzione immobiliare (in particolare per quanto riguarda il prospetto sud-ovest).

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE
N.18, PIANO T**

Il bene in oggetto si presenta in uno stato conservativo non soddisfacente, con presenza di evidenti fenomeni di umidità da risalita manifestatesi prevalentemente in corrispondenza delle pareti perimetrali. L'immobile al momento delle operazioni peritali è risultato essere libero ed in stato di disuso, pertanto necessita di interventi di ristrutturazione edilizia volti a riqualificare il bene nelle sue funzioni oltre che da un punto di vista delle sue finiture.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti presenti quali elettrico ed idrico-sanitario (per mancanza di fornitura delle utenze) e non è stato possibile reperire la relativa certificazione per gli stessi nonché valutare la conformità alla normativa di riferimento vigente; il servizio igienico presente oltre che essere privo di finestra, non è in uno stato manutentivo soddisfacente e a giudizio dello scrivente è necessaria una manutenzione straordinaria dello stesso volta a rinnovare sia gli impianti che le finiture presenti in detto locale.

Non è presente impianto di riscaldamento, è presente un split di condizionamento/riscaldamento non funzionante.

I locali non sono sufficientemente aerati ed illuminati, fatta eccezione per il locale di ingresso (bottega) il quale gode di una vetrina sufficientemente ampia. Il maggior edificio di cui è parte l'unità immobiliare risulta essere in buono stato manutentivo, almeno per quanto è visibile ad occhio nudo e



non necessita quindi di significative opere di manutenzione straordinaria anche in relazione allo stato delle facciate della medesima porzione immobiliare (in particolare per quanto riguarda il prospetto sud-ovest).



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.17, PIANO T-1-2-3

Il bene non risulta essere inserito né in un contesto condominiale, né sono presenti parti comuni oltre quanto definito per legge e consuetudine.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.18, PIANO T

Il bene non risulta essere inserito né in un contesto condominiale, né sono presenti parti comuni oltre quanto definito per legge e consuetudine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.17, PIANO T-1-2-3

Il bene in questione non gode di servitù attive né è gravato da servitù passive, censi, livelli e quant'altro di simile, ad eccezione delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti e piani Comunali e locali in genere, nonché da ciò che risulta iscritto e trascritto.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.18, PIANO T

Il bene in questione non gode di servitù attive né è gravato da servitù passive, censi, livelli e quant'altro di simile, ad eccezione delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti e piani Comunali e locali in genere, nonché da ciò che risulta iscritto e trascritto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.17, PIANO T-1-2-3

Il bene oggetto di procedura, di tipo terra-tetto, si eleva su quattro piani fuori terra ed è posto in linea rispetto alle altre porzioni immobiliari adiacenti a quella in oggetto; il medesimo risulta libero sul lato sud-ovest e nord-est (quest'ultimo lato si affaccia su una chiostra interna) e non gode di buona esposizione rispetto ai punti cardinali. La struttura portante della porzione immobiliare è costituita da una muratura mista di pietrame e mattoni pieni (per quanto è possibile ipotizzare rilevandola visivamente); la quale risulta essere in un discreto stato conservativo, per quanto è stato possibile accertare. Le strutture orizzontali dell'immobile di che trattasi, presenti al piano terra (in estradosso), sono costituite in parte da voltine in laterizio a vista ed in parte da solaio piano intonacato al civile e tinteggiato nelle parti a vista, al piano primo e secondo gli orizzontamenti (in estradosso) sono



costituiti da solai con travi e travicelli in legno ed interposte mezzane a vista, mentre quello del piano terzo è costituito in parte da contro-soffitto ed in parte da un solaio in laterizio intonacato al civile e tinteggiato nelle parti in vista. Si precisa che porzione del solaio posto alla sommità dell'ultimo piano, non costituisce interamente la copertura della porzione immobiliare ma è stato realizzato a formazione di uno spazio sottotetto (vuoto d'aria). Il manto della copertura è composto da tegole in coppi ed embrici con canale e discendenti in rame, non è stato possibile verificare lo stato conservativo di quest'ultimo ma si è accertato che il solaio di copertura non è ne impermeabilizzato ne coibentato. Le tramezzature interne sono in laterizio forato e mattoni pieni, intonacate al civile; le pavimentazioni risultano essere in parte in grès porcellanato con relativi battiscopa ed in parte in graniglia o marmette con battiscopa in legno; le stesse risultano essere in buono stato conservativo. Nei locali bagno e cucina vi è ricorso all'utilizzo di rivestimenti in grès ceramico in un sufficiente stato conservativo. Si precisa che il bagno funzionante presente nell'unità è quello del piano terzo, costituito da n.3 apparecchi oltre ad una doccia ed una vasca che è risultato essere in uno stato conservativo soddisfacente, mentre quello presente al piano primo seppur dotato di n.3 apparecchi oltre ad una doccia non è funzionante; entrambi i servizi igienici necessiterebbero di una manutenzione straordinaria volta a rinnovare gli impianti e le finiture esistenti all'interno degli stessi locali. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, fatta eccezione per il soggiorno al piano secondo e una delle camere al piano primo, poiché dotati di infissi con vetrocamera, le finestre sono altresì dotate di persiane anch'esse in legno, di colore verde, gli infissi interni sono in legno, il tutto in un sufficiente stato conservativo. La scala interna all'unità immobiliare è realizzata con elementi in pietra o similare. L'impianto elettrico è in traccia, mentre quello termo-idro sanitario è costituito da caldaia e termosifoni in ghisa, fatta eccezione per il piano terra e primo in quanto non riscaldati; è presente l'impianto di gas metano. E' presente nell'appartamento uno split per condizionamento ma non funzionante. Gli impianti sono stati realizzati presumibilmente negli anni '90 (epoca di ristrutturazione del bene stesso) e non sono stati oggetto, con ogni probabilità, di nessuna manutenzione di tipo straordinaria, fatta eccezione per la caldaia che appare installata in epoca più recente; per gli impianti presenti all'unità non è stato possibile reperire la relativa certificazione e pertanto valutare la conformità degli stessi alla normativa di riferimento vigente. L'unità risulta avere un'altezza utile interna pari a 2,70 ml circa al piano terra, primo e secondo e di 2,90 (media) circa al piano terzo.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.18, PIANO T

Il bene oggetto di procedura si eleva su un solo piano fuori terra ed è posto in linea rispetto ad altre porzioni immobiliari, più precisamente posto in continuità al bene n.1 del presente lotto; il medesimo bene risulta libero sul lato sud-ovest e nord-est (quest'ultimo lato si affaccia su una chiostra interna) e non gode di buona esposizione rispetto ai punti cardinali. La struttura portante della porzione immobiliare è costituita da una muratura mista di pietrame e mattoni pieni (per quanto è possibile ipotizzare rilevandola visivamente); la quale risulta essere in un discreto stato conservativo, per quanto è stato possibile accertare. Le strutture orizzontali dell'immobile di che trattasi (in estradosso) sono costituite in parte da voltine in laterizio a vista ed in parte da travi e travicelli in legno con interposte mezzane a vista. Il manto della copertura dell'edificio di cui è parte la presente unità è composto da tegole in coppi ed embrici con canale e discendenti in rame, non è stato possibile verificare lo stato conservativo di quest'ultimo. Le tramezzature interne sono in laterizio forato e mattoni pieni, intonacate al civile; le pavimentazioni risultano essere in grès porcellanato con relativi battiscopa ed i rivestimenti in grès ceramico o monocottura; gli stessi risultano essere in un sufficiente stato conservativo nonostante lo stato di disuso in cui versa il bene. Si precisa che non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto idrico-sanitario del bagno il quale necessiterebbe di una manutenzione straordinaria volta a rinnovare gli impianti e le finiture esistenti all'interno dello stesso. Gli infissi esterni sono in parte in legno ed in parte in alluminio, gli infissi interni sono in legno, il tutto in un sufficiente stato conservativo. L'impianto elettrico è in traccia, è presente uno split per



condizionamento/riscaldamento ma non è funzionante; non è presente l'impianto di gas metano e quindi di riscaldamento. Gli impianti sono stati realizzati presumibilmente negli anni '90 (epoca di ristrutturazione del bene stesso) e non sono stati oggetto, con ogni probabilità, di nessuna manutenzione di tipo straordinaria; per gli impianti presenti all'unità non è stato possibile reperire la relativa certificazione e pertanto valutare la conformità degli stessi alla normativa di riferimento vigente. L'unità risulta avere un'altezza utile interna pari a 2,75 ml circa.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.17, PIANO T-1-2-3

All'atto delle operazioni peritali effettuate sul bene, lo stesso è risultato essere occupato dall'esecutato **** Omissis **** con il coniuge **** Omissis **** e i due figli **** Omissis ****.

Quanto sopra viene confermato dall'indagine, effettuata da parte dello scrivente, in Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.18, PIANO T

L'immobile risulta libero

Quanto sopra viene confermato dall'indagine, effettuata da parte dello scrivente, in Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza e dal certificato contestuale di residenza del Comune di Castelfranco di Sotto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.17, PIANO T-1-2-3

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 18/06/1987 al 27/12/2018 | **** Omissis **** | Atto tra vivi - compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Iadecola Giacinto | 18/06/1987 | 1120 | 71 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa | 25/06/1987 | 8066 | 5456 |
| | | 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.

Si precisa che con atto del 18/06/1987 rep.1120 si alienavano i sub. 1 e 2 della particella 21, oggi soppressi, i quali hanno dato origine alle risultanze catastali descritte nella presente perizia.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.18, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 18/06/1987 al 27/12/2018 | **** Omissis **** | Atto tra vivi - compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Iadecola Giacinto | 18/06/1987 | 1120 | 71 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa | 25/06/1987 | 8066 | 5456 |
| | | 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.

Si precisa che con atto del 18/06/1987 rep.1120 si alienavano i sub. 1 e 2 della particella 21, oggi soppressi, i quali hanno dato origine alle risultanze catastali descritte nella presente perizia.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX
SETTEMBRE N.17, PIANO T-1-2-3**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 22/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 29/07/2009
Reg. gen. 15839 - Reg. part. 3096
Quota: 1/1
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 190.000,00
Rogante: Ugo De Crescenzo
Data: 27/09/2009
N° repertorio: 126163
N° raccolta: 9914
Note: Intervengono nel mutuo in qualità di debentrici non datrici di ipoteca le Sig.re **** Omissis ****, **** Omissis **** elettivamente domiciliata in Via Tosco Romagnola n.1273, Cascina (PI), (c/o Avv. Maurelli Luca).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 01/04/2011
Reg. gen. 5618 - Reg. part. 1141
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 19.709,20
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 24/02/2011
N° repertorio: 129
Note: **** Omissis **** elettivamente domiciliata in Fucecchio (PI), Via Giotto n.13 (c/o Avv. Casella Roberto).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 26/07/2017
Reg. gen. 13853 - Reg. part. 2319
Quota: 1/1
Importo: € 24.909,87
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 22.088,24
Rogante: Tribunale di Verona
Data: 20/04/2017

N° repertorio: 2133

Note: **** Omissis **** elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Pozzi Fausto.

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 27/12/2018

Reg. gen. 23556 - Reg. part. 15864

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis **** elettivamente domiciliata in Via Tosco Romagnola n.1273, Cascina (PI),
(c/o Avv. Maurelli Luca).



Oneri di cancellazione

Ipoteca volontaria n. 3096 del 29/07/2009

Oneri di cancellazione € 35,00.

Ipoteca giudiziale n. 1141 del 01/04/2011

Oneri di cancellazione € 94,00 per tassa ipotecaria e imposta di bollo oltre a 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione dell'ipoteca.

Ipoteca giudiziale n. 2319 del 26/07/2017

Oneri di cancellazione € 94,00 per tassa ipotecaria e imposta di bollo oltre a 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione dell'ipoteca.

Verbale di pignoramento immobili n.15864 del 27/12/2018

Oneri di cancellazione € 294,00 per ogni trasferimento.



BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.18, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 22/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 29/07/2009

Reg. gen. 15839 - Reg. part. 3096

Quota: 1/1

Importo: € 380.000,00

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

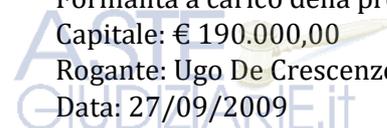
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 190.000,00

Rogante: Ugo De Crescenzo

Data: 27/09/2009



N° repertorio: 126163

N° raccolta: 9914

Note: Intervengono nel mutuo in qualità di debentrici non datrici di ipoteca le Sig.re **** Omissis ****. **** Omissis **** elettivamente domiciliata in Via Tosco Romagnola n.1273, Cascina (PI), (c/o Avv. Maurelli Luca).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 01/04/2011

Reg. gen. 5618 - Reg. part. 1141

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 19.709,20

Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 24/02/2011

N° repertorio: 129

Note: **** Omissis **** elettivamente domiciliata in Fucecchio (PI), Via Giotto n.13 (c/o Avv. Casella Roberto).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 26/07/2017

Reg. gen. 13853 - Reg. part. 2319

Quota: 1/1

Importo: € 24.909,87

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 22.088,24

Rogante: Tribunale di Verona

Data: 20/04/2017

N° repertorio: 2133

Note: **** Omissis **** elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Pozzi Fausto.

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 27/12/2018

Reg. gen. 23556 - Reg. part. 15864

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis **** elettivamente domiciliata in Via Tosco Romagnola n.1273, Cascina (PI), (c/o Avv. Maurelli Luca).

Oneri di cancellazione

Ipoteca volontaria n. 3096 del 29/07/2009

Oneri di cancellazione (D.P.R. 601/73) € 35,00.

Ipoteca giudiziale n. 1141 del 01/04/2011

Oneri di cancellazione € 94,00 per tassa ipotecaria e imposta di bollo oltre a 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione dell'ipoteca.

Ipoteca giudiziale n. 2319 del 26/07/2017

Oneri di cancellazione € 94,00 per tassa ipotecaria e imposta di bollo oltre a 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione dell'ipoteca.

Verbale di pignoramento immobili n.15864 del 27/12/2018

Oneri di cancellazione € 294,00 per ogni trasferimento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.17, PIANO T-1-2-3

L'immobile di cui fa parte il bene oggetto di procedura ricade all'interno delle Zone A - Insediamenti Storicizzati, normate dall'art.27.1 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto.

Nessun vincolo urbanistico, fatta eccezione per il rispetto del Regolamento dell'arredo urbano e del colore nonché del Piano Comunale per il recupero del patrimonio edilizio storico che regolano principalmente le caratteristiche e materiali di finiture esterne.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.18, PIANO T

L'immobile di cui fa parte il bene oggetto di procedura ricade all'interno delle Zone A - Insediamenti Storicizzati, normate dall'art.27.1 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto.

Nessun vincolo urbanistico, fatta eccezione per il rispetto del Regolamento dell'arredo urbano e del colore nonché del Piano Comunale per il recupero del patrimonio edilizio storico che regolano principalmente le caratteristiche e materiali di finiture esterne.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.17, PIANO T-1-2-3

L'immobile non 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.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è parte di un più ampio edificio in linea edificato in data antecedente al 01/09/1967; per opere di ristrutturazione di fabbricato con destinazione d'uso: al piano primo per uffici e al piano secondo e terzo per abitazione è stata rilasciata Concessione Edilizia n.1732 del 01/10/1990, Prat. Ed. 65/1990; in seguito al predetto titolo edilizio sono state rilasciate le varianti n.1 del 24/03/1992 per lievi modifiche interne e n.3 del 24/03/1994 per cambio di destinazione d'uso al piano primo da ufficio a residenza.

In data 07/03/1997 prot. 004315 è stata depositata al Comune di Castelfranco di Sotto comunicazione di ultimazione lavori per le opere oggetto dei sopra citati titoli abilitativi; in pari data è stato richiesto Permesso di abitabilità ai sensi dell'art.4 comma 3 del D.P.R. n.425 del 22/04/1994 ed il procedimento si è concluso per silenzio assenso.



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.



In relazione ai titoli sopra citati si sono riscontrate delle difformità tra il rilievo condotto sul posto e quanto riportato nei grafici allegati all'ultimo titolo edilizio, ovvero rispetto alla Concessione Edilizia n.1732 del 01/10/1990 e successive varianti del 24/03/1992 e 24/03/1994; dal confronto di cui sopra è emerso che vi sono alcune modeste traslazioni di pareti interne ai locali, non rientranti nella tolleranza ammessa dalla normativa vigente; (vedi pareti tra l'attuale servizio igienico e disimpegno al piano primo e tra il bagno e la camera al piano terzo), nonché lo spostamento di alcune aperture interne ai locali d'abitazione. Inoltre dal medesimo confronto, si sono evidenziati modesti spostamenti planimetrici delle finestre, nonché un loro diverso dimensionamento rispetto a quanto assentito, anche se tali aperture non risultano quotate nei grafici dello stato legittimo; pertanto le dimensioni delle stesse sono state assunte in scala dai medesimi elaborati. Nelle tavole che riproducono lo stato legittimo si sono riscontrati alcuni errori grafici nell'indicazione delle quote interne ai locali, tra quanto indicato nello stato attuale "originario" e quanto riportato nello stato "futuro" allegato all'ultima variante (rif. Tav.1 del 01.10.1990 - stato attuale e Tav.1 variante del 24.03.1994 - stato futuro); pertanto considerati tali errori come grafici, essi non vengono dallo scrivente menzionati tra le difformità edilizie riscontrate.

Al piano primo dell'unità si è riscontrata un'altezza non regolamentare ($h=2,50$ ml circa al sotto travicello) nella cosiddetta cucina di servizio e nel bagno ($h= 2,20$ ml circa al controsoffitto); visionati gli atti dello stato legittimo si ipotizza che il pavimento di calpestio di detto piano sia stato oggetto di intervento all'epoca di ristrutturazione dell'abitazione (anni '90) rialzandolo rispetto al precedente. Nel locale cucina in precedenza citato non è rispettato altresì il rapporto aeroilluminante pari a $1/8$ della superficie del locale e dal rilievo condotto la finestra presente in quest'ultimo è più piccola rispetto a quanto si rileva dai grafici dello stato legittimo, pertanto non sarà sufficiente l'eventuale messa in pristino dell'originaria altezza pari a $2,70$ ml per ripristinare la destinazione assentita di detto locale e conseguentemente nel proseguo della presente il medesimo verrà descritto quale locale di sgombero (accessorio). Per quanto attiene il locale bagno sarà necessario ripristinare l'altezza inderogabile interna di $2,40$ ml stabilita per tali locali e per quelli accessori, rimuovendo se possibile e se sufficiente l'attuale controsoffitto del bagno.

Al piano secondo, all'interno del locale cucina, si sono riscontrate altezze inferiori a quella minima prescritta per i locali di abitazione fissata a $2,70$ ml (sono state rilevate in loco altezze variabili tra $2,66$ ml e $2,68$ ml al sotto travicello); pertanto sarà necessario ripristinare l'altezza minima prescritta per tale locale conducendo in pristino le opere realizzate in seguito al titolo edilizio rilasciato e citato in premessa, tenuto altresì conto che nei grafici progettuali allegati a detto titolo, la medesima altezza veniva confermata in $2,70$ ml.

Al piano terzo, le quote planimetriche interne del locale camera posta sul retro dell'unità immobiliare (lato chiostra), non risultano rientrare nella tolleranza del 2% prevista dalla normativa regionale di settore, anche se le medesime quote, riportate nello stato legittimo dell'ultima variante, sono risultate essere discoste rispetto a quanto riportato nello stato attuale "originario" dello stesso titolo edilizio. Le difformi quote planimetriche riscontrate nel locale camera lo rendono di fatto più ampio di quanto originariamente legittimato con conseguente diminuzione del rapporto aeroilluminante, già inferiore al limite inderogabile prescritto pari $1/8$ della superficie del locale prevista dalla vigente normativa



nazionale e regionale di settore; pertanto sarà necessario condurre in pristino le opere realizzate in seguito al titolo edilizio rilasciato e sopra richiamato al fine di verificare il requisito inderogabile del rapporto aeroilluminante pari a 1/8 o alternativamente riportare il valore di tale rapporto pari o superiore a quello preesistente al rilascio del titolo edilizio originario. Allo stesso piano vi sono delle altezze interne che risultano difformi rispetto a quanto assentito ma non rilevano ai fini delle condizioni igienico-sanitarie dei locali di abitazione.

Dalle ricerche condotte e per quanto è stato possibile accertare, non risultano agli atti, istanze di condono non ancora rilasciate per l'immobile oggetto di procedura esecutiva. Non ricorrendo le condizioni di cui all'art.40, sesto comma, della Legge n.47 del 28/02/1985 e s.m.i. l'aggiudicatario dovrà provvedere alla demolizione delle opere non conformi la normativa ed i luoghi condotti in pristino. In subordine potrà regolarizzare le opere conformi qualora ricorrano i presupposti di cui all'art. 209 della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i. nei tempi previsti dall'art.46 comma 5 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella precisa volontà da parte dello scrivente ausiliario di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine nascenti da tale attività, il medesimo ausiliario deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definito sul punto. Poiché i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, prescrizioni, oneri, sanzioni e pagamenti, finanche alla messa in pristino dello stato dei luoghi competono per legge agli uffici tecnici deputati; manifestazione che tali uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguentemente alla presentazione di pratica completa di elaborati progettuali di dettaglio; lo scrivente nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate ha ritenuto, nella successiva valutazione del bene, in un quadro orientativo e previsionale, di applicare un deprezzamento del valore del bene stimato che tenga conto in indirizzo prudenziale, dell'incertezza economica di quanto sopra evidenziato, che si riflette in modo sostanziale sull'appetibilità del bene ed è assorbente i conseguenti oneri, adempimenti, spese tecniche e diritti amministrativi. Per quanto attiene gli impianti non è stato possibile reperire la documentazione di conformità alla normativa di riferimento e pertanto valutare tale aspetto. Si precisa infine che le assunzioni di cui sopra e quanto successivamente indicato, fa riferimento alla normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. All'atto definitivo di trasferimento dovrà essere prodotto ed allegato l'attestato di prestazione energetica (APE) ai sensi del comma 3 bis dell'art. 6 del Dlgs 192/2005, come modificato dal DL 63/2013 convertito in Legge 90/2013.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.18, PIANO T

L'immobile non 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.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è parte di un più ampio edificio in linea edificato in data antecedente al 01/09/1967; per opere di ristrutturazione di fabbricato con destinazione d'uso: al piano primo per uffici e al piano secondo e terzo per abitazione è stata rilasciata Concessione Edilizia n.1732 del 01/10/1990, Prat. Ed. 65/1990; in seguito al predetto titolo edilizio sono state rilasciate le varianti n.1 del 24/03/1992 per lievi modifiche interne e n.3 del 24/03/1994 per cambio di destinazione d'uso al piano primo da ufficio a residenza.

In data 07/03/1997 prot. 004315 è stata depositata al Comune di Castelfranco di Sotto comunicazione di ultimazione lavori per le opere oggetto dei sopra citati titoli abilitativi; in pari data è stato richiesto Permesso di abitabilità ai sensi dell'art.4 comma 3 del D.P.R. n.425 del 22/04/1994 ed il procedimento si è concluso per silenzio assenso.



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.



In relazione ai titoli sopra citati si sono riscontrate delle difformità tra il rilievo condotto sul posto e quanto riportato nei grafici allegati all'ultimo titolo edilizio, ovvero rispetto alla Concessione Edilizia n.1732 del 01/10/1990 e successive varianti del 24/03/1992 e 24/03/1994; dal confronto di cui sopra è emerso che vi sono alcune modeste traslazioni di pareti interne ai locali, alcune non rientranti nella tolleranza del 2% ammessa dalla normativa vigente. Inoltre dal medesimo confronto, si sono evidenziati modesti spostamenti planimetrici delle finestre, nonché un loro diverso dimensionamento rispetto a quanto assentito, anche se tali aperture non risultano quotate nei grafici dello stato legittimo; pertanto le dimensioni delle stesse sono state assunte in scala dai medesimi elaborati. Dalle ricerche condotte e per quanto è stato possibile accertare, non risultano agli atti, istanze di condono non ancora rilasciate per l'immobile oggetto di procedura esecutiva. Non ricorrendo le condizioni di cui all'art.40, sesto comma, della Legge n.47 del 28/02/1985 e s.m.i. l'aggiudicatario dovrà provvedere alla demolizione delle opere non conformi la normativa ed i luoghi condotti in pristino. In subordine potrà regolarizzare le opere conformi qualora ricorrano i presupposti di cui all'art. 209 della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i. nei tempi previsti dall'art.46 comma 5 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella precisa volontà da parte dello scrivente ausiliario di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine nascenti da tale attività, il medesimo ausiliario deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definito sul punto. Poiché i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, prescrizioni, oneri, sanzioni e pagamenti, finanche alla messa in pristino dello stato dei luoghi competono per legge agli uffici tecnici deputati; manifestazione che tali uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguentemente alla presentazione di pratica completa di elaborati progettuali di dettaglio; lo scrivente nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate ha ritenuto, nella successiva valutazione del bene, in un quadro orientativo e previsionale, di applicare un deprezzamento del valore del bene stimato che tenga conto in indirizzo prudenziale, dell'incertezza economica di quanto sopra evidenziato, che si riflette in modo sostanziale sull'appetibilità del bene ed è assorbente i conseguenti oneri, adempimenti, spese tecniche e diritti amministrativi. Per quanto attiene gli impianti non è stato possibile reperire la documentazione di conformità alla normativa di riferimento e pertanto valutare tale aspetto. Si precisa infine che le assunzioni di cui sopra e quanto successivamente indicato, fa riferimento alla normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. All'atto definitivo di trasferimento dovrà essere prodotto ed allegato l'attestato di prestazione energetica (APE) ai sensi del comma 3 bis dell'art. 6 del Dlgs 192/2005, come modificato dal DL 63/2013 convertito in Legge 90/2013.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.17, PIANO T-1-2-3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non si è a conoscenza di presenza di vincoli ed oneri di natura condominiale.
Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.18, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli ed oneri di natura condominiale.
Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.82, piano T-1-2
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.80, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.82, PIANO T-1-2

Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione di tipo terra-tetto elevata di due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto, facente parte di un più ampio edificio di forma irregolare del quale essa ne rappresenta porzione. L'unità in questione rappresenta la porzione centrale di detto edificio e più precisamente risulta essere la terza unità contando da ovest verso est del medesimo corpo di fabbrica; la stessa si compone al piano terreno da ingresso in soggiorno, cucina abitabile con antistante portico/loggia sul lato nord, lavanderia nel sottoscala (così definito in esito alle risultanze della presente perizia - già locale doccia); al piano primo da disimpegno notte, bagno, ripostiglio, due camere ed uno studio (così definito in esito alle risultanze della presente perizia - già locale camera) ognuno di quest'ultimi locali con balcone e al piano sottotetto da un unico locale soffitta. Fanno parte della proprietà esclusiva dell'unità anche due resedi in parte pavimentati ed in parte a verde, posti rispettivamente a nord e sud dell'abitazione, oltre che un locale garage posto al piano interrato, di esclusiva pertinenza dell'unità di che trattasi ma meglio descritto ed individuato al bene n.4 della presente procedura. L'accesso alla suddetta unità avviene da prima dalla Via Fratelli Rosselli, più precisamente al civico n.82 e poi tramite uno dei due resedi esclusivi in precedenza citati (lato nord). Il quartiere è posto nell'immediata periferia del centro storico del Comune di Castelfranco di Sotto; pertanto sono presenti nelle vicinanze servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la godibilità del bene.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.80, PIANO S1

Trattasi di una unità immobiliare ad uso garage, facente parte di un più ampio edificio di forma irregolare del quale essa ne rappresenta porzione, ubicata al piano interrato di quest'ultimo. L'unità in questione è costituita da un unico locale autorimessa ed è pertinenza dell'abitazione meglio descritta ed individuata al bene n.3 della presente procedura.

L'accesso alla suddetta unità avviene da prima dalla Via Fratelli Rosselli e poi tramite una rampa ricavata nel sedese di pertinenza dell'abitazione (bene n.3). Il quartiere è posto nell'immediata periferia del centro storico del Comune di Castelfranco di Sotto; pertanto sono presenti nelle vicinanze servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la godibilità del bene.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.82, PIANO T-1-2

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

Dal certificato notarile reso ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. si rileva un mero errore materiale in riferimento alla storia ipotecaria, in quanto per gli atti di trasferimento in essa citati, viene fatto riferimento agli immobili degli esecutati invertendo le loro posizioni.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.80, PIANO S1

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

Dal certificato notarile reso ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. si rileva un mero errore materiale in riferimento alla storia ipotecaria, in quanto per gli atti di trasferimento in essa citati, viene fatto riferimento agli immobili degli esecutati invertendo le loro posizioni.



TITOLARITÀ

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.82, PIANO T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



A seguito di richiesta dello scrivente dell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del soggetto interessato, lo Stato Civile del Comune di Castelfranco di Sotto certificava che il Sig. **** Omissis **** risulta essere coniugato in regime di separazione legale dei beni.



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.80, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

A seguito di richiesta dello scrivente dell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del soggetto interessato, lo Stato Civile del Comune di Castelfranco di Sotto certificava che il Sig. **** Omissis **** risulta essere coniugato in regime di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.82, PIANO T-1-2

L'unità immobiliare in un unico corpo con i resedi esclusivi, confina a nord con proprietà **** Omissis ****, ad est con proprietà **** Omissis ****, a sud con viabilità pubblica di Via Fratelli Rosselli, ad ovest con proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.80, PIANO S1

L'unità immobiliare confina ad ovest con proprietà **** Omissis **** e a sud est con il bene n.3 della presente procedura, salvo se altri. Si precisa che trattasi di locale interrato (unici confini rilevabili).

CONSISTENZA

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.82, PIANO T-1-2

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|-----------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|---------|
| Abitazione | 126,70 mq | 147,80 mq | 1,00 | 147,80 mq | 2,70 m | T-1 |
| Sottotetto (autonomo) | 38,00 mq | 43,40 mq | 0,35 | 15,19 mq | 1,45 m | secondo |
| Loggia | 18,50 mq | 18,50 mq | 0,35 | 6,47 mq | 0,00 m | terra |
| Giardino | 90,00 mq | 90,00 mq | 0,08 | 7,20 mq | 0,00 m | terra |
| Balconi scoperti | 8,80 mq | 8,80 mq | 0,25 | 2,20 mq | 0,00 m | primo |
| Balcone coperto | 6,80 mq | 6,80 mq | 0,35 | 2,38 mq | 0,00 m | primo |



| | | |
|--|------------------|----------|
| Totale superficie convenzionale: | 181,24 mq | |
| Incidenza condominiale: | 0,00 | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | 181,24 mq | |

Il criterio di misurazione adottato per la consistenza dell'immobile in oggetto fa riferimento alle indicazioni contenute nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, nelle Linee Guida ABI e nel Manuale del CNG (ex norma UNI 10750 ora UNI-EN 15733/2011), ovvero alla Superficie Esterna Lorda (SEL) alla quale si applicano i relativi rapporti mercantili (coefficienti di differenziazione) reperiti in letteratura ed adeguati al mercato locale.

Il bene oggetto di stima è sito in zona centrale rispetto al centro di Castelfranco di Sotto; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.80, PIANO S1

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|--------------|
| Box | 20,90 mq | 26,50 mq | 0,50 | 13,25 mq | 2,34 m | seminterrato |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 13,25 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 13,25 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il criterio di misurazione adottato per la consistenza dell'immobile in oggetto fa riferimento alle indicazioni contenute nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, nelle Linee Guida ABI e nel Manuale del CNG (ex norma UNI 10750 ora UNI-EN 15733/2011), ovvero alla Superficie Esterna Lorda (SEL) alla quale si applicano i relativi rapporti mercantili (coefficienti di differenziazione) reperiti in letteratura ed adeguati al mercato locale.

Il bene oggetto di stima è sito in zona centrale rispetto al centro di Castelfranco di Sotto; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, telefono).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.82, PIANO T-1-2

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 04/05/1993 al 01/01/1994 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 1022, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 852,15 Piano T-1-2 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 01/01/1994 al 27/12/2018 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 1022, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 177 mq Rendita € 787,08 Piano T-1-2 |
|------------------------------|-------------------|---|

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali indicati nell'atto di pignoramento.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.80, PIANO S1

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 04/05/1993 al 01/01/1994 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 1022, Sub. 9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 22 mq Rendita € 157,93 Piano S1 |
| Dal 01/01/1994 al 27/12/2018 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 1022, Sub. 9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 22 mq Superficie catastale 27 mq Rendita € 110,21 Piano S1 |

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali indicati nell'atto di pignoramento.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.82, PIANO T-1-2

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 43 | 1022 | 3 | | A2 | 2 | 6 vani | 177 mq | 787,08 € | T-1-2 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla base della planimetria catastale reperita e dalle verifiche condotte sul posto, si dichiara la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale conservata in atti, fatta eccezione per

una piccola paretina nel servizio igienico al piano primo e lo spostamento della parete tra questo ed il ripostiglio che non incidono sulla consistenza dell'unità. Allo stato attuale non vi è però corrispondenza tra la consistenza dei vani riportati in visura e quelli effettivi. Inoltre per la sanabilità delle opere difformi riscontrate all'immobile e meglio descritte al punto "Regolarità edilizia" sarà necessaria alternativamente la messa in pristino o la sanatoria delle opere difformi, tali casistiche saranno oggetto di valutazioni tecnico-discrezionali, anche da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, le quali ad oggi non possono essere definite da parte dello scrivente; pertanto al momento si ritiene di non dover operare nessuna variazione catastale fino all'esito di tali valutazioni tecnico-discrezionali, le quali comporteranno in un caso o nell'altro l'aggiornamento della planimetria catastale.

Si rilevano modeste difformità nell'indicazione, in planimetria catastale, di alcune altezze interne nette dei locali, tali comunque da non incidere sulla consistenza catastale dell'immobile e sui relativi dati identificativi dello stesso.

Si attesta la corrispondenza dei dati identificativi catastali dell'unità oggetto di procedura risultanti dai certificati.



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.80, PIANO S1

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 43 | 1022 | 9 | | C6 | 2 | 22 mq | 27 mq | 110,21 € | S1 | | |

Corrispondenza catastale



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

Sulla base della planimetria catastale reperita e dalle verifiche condotte sul posto, si dichiara la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale conservata in atti.

Si rilevano modeste difformità nell'indicazione, in planimetria catastale, dell'altezza interna netta del locale, tale comunque da non incidere sulla consistenza catastale dell'unità e sui relativi dati identificativi della stessa.

Si attesta la corrispondenza dei dati identificativi catastali dell'unità oggetto di procedura risultanti dai certificati.



PRECISAZIONI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.82, PIANO T-1-2

Nessuna precisazione.



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.80, PIANO S1

Nessuna precisazione.



PATTI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.82, PIANO T-1-2

A seguito di indagine, effettuata da parte dello scrivente, di Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza al nominativo dell'esecutato non risultano contratti di locazione, comodato, leasing, ecc..

All'atto delle operazioni peritali effettuate sul bene, lo stesso è risultato essere occupato dall'esecutato con il coniuge e i due figli.

Dall'atto di provenienza all'esecutato dei beni pignorati, stipulato in data 04/05/1993 ai rogiti del Notaio Rosselli Roberto, si evince che la fioriera contornata in rosso nella planimetria in scala 1/200 e 1/20 allegata sotto la lettera "A" al medesimo atto, altresì presente sul posto e a sud-est dell'abitazione, è inamovibile; in quanto necessaria per impedire la veduta e l'affaccio nell'adiacente appartamento.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.80, PIANO S1

A seguito di indagine, effettuata da parte dello scrivente, di Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza al nominativo dell'esecutato non risultano contratti di locazione, comodato, leasing, ecc..

All'atto delle operazioni peritali effettuate sul bene, lo stesso è risultato essere occupato dall'esecutato con il coniuge e i due figli.

Dall'atto di provenienza all'esecutato dei beni pignorati, stipulato in data 04/05/1993 ai rogiti del Notaio Rosselli Roberto, si evince che la fioriera contornata in rosso nella planimetria in scala 1/200 e 1/20 allegata sotto la lettera "A" al medesimo atto, altresì presente sul posto e a sud-est dell'abitazione, è inamovibile; in quanto necessaria per impedire la veduta e l'affaccio nell'adiacente appartamento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.82, PIANO T-1-2

Il bene in oggetto si presenta in uno stato conservativo piuttosto soddisfacente, vista e considerata l'epoca della sua costruzione (primi anni '90), almeno per quanto riguarda le sue finiture sia interne che esterne; gli impianti sono in un sufficiente stato di conservazione e probabilmente conformi all'epoca della loro realizzazione, allo stato attuale non è stato possibile recuperare le certificazioni relative agli stessi e verificarne la congruità con quanto presente sul posto; non è stato quindi possibile verificare se gli impianti hanno subito modifiche rispetto alla loro originaria consistenza. I locali sono ben aerati ed illuminati, godono di rifiniture contemporanee in discreto stato manutentivo, sono ampi e ben distribuiti, l'esposizione è buona in ordine alla dislocazione dei locali rispetto ai punti cardinali. Le finiture esterne del bene sono da considerarsi soddisfacenti anche se necessitano di alcuni



interventi di manutenzione ordinaria tra i quali riprese di intonaco, tinteggiature e manutenzione degli infissi esterni.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.80, PIANO S1

Il bene in oggetto si presenta in uno stato conservativo piuttosto insoddisfacente, tenuto conto dell'epoca della sua costruzione (primi anni '90), almeno per quanto riguarda le sue finiture interne, in quanto si sono riscontrati fenomeni di umidità da risalita causati anche da possibili allagamenti (trattasi di locale interrato) con degrado degli intonaci civili presenti nel vano garage (soffitto). All'interno del locale è presente l'impianto elettrico ma per il medesimo non è stato possibile verificarne il funzionamento, in quanto all'atto delle operazioni peritali non era presente nessun corpo illuminante installato; non è stato possibile reperire eventuale certificazione di conformità dell'impianto elettrico anche in epoca della sua realizzazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.82, PIANO T-1-2

Il bene non risulta essere inserito né in un contesto condominiale, né sono presenti parti comuni oltre quanto definito per legge e consuetudine.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.80, PIANO S1

Il bene non risulta essere inserito né in un contesto condominiale, né sono presenti parti comuni oltre quanto definito per legge e consuetudine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.82, PIANO T-1-2

Il bene in questione non gode di servitù attive ne è gravato da servitù passive, censi, livelli e quant'altro di simile, ad eccezione delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti e piani Comunali e locali in genere, nonché da ciò che risulta iscritto e trascritto.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.80, PIANO S1

Il bene in questione gode di servitù di passaggio su piccola porzione della rampa di accesso al bene in parola, più precisamente individuata da porzione della Particella 1022 Subalterno 13 quale bene comune non censibile (la porzione con diritto di passo); la medesima unità non gode di altre servitù, ne attive, ne passive, ne è gravata da censi, livelli e quant'altro di simile, ad eccezione delle servitù nascenti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti e piani Comunali e locali in genere, nonché da ciò che risulta iscritto e trascritto.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.82, PIANO T-1-2

L'unità immobiliare oggetto di procedura si eleva di due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto e fa parte di un più ampio edificio di forma irregolare del quale essa ne rappresenta porzione, risulta libera su due lati e più precisamente sul lato nord e sud, gode di una buona esposizione rispetto ai punti cardinali, l'altezza interna è pari a 2,70 ml circa per il piano terra e primo e pari a 2,35 ml (massima) circa per il piano sottotetto; la stessa è costituita da una struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura di laterizio (per quanto rilevabile visivamente); per quanto è stato possibile accertare, tale struttura risulta essere in buono stato conservativo. Le strutture orizzontali dell'immobile sono costituite da solai in latero-cemento, con finitura ad intonaco civile per le superfici in vista, la copertura è costituita da un manto in tegole del tipo portoghesi o similari e la medesima non risulta coibentata. Le tramezzature interne sono in laterizio forato, intonacate al civile; le pavimentazioni risultano essere in cotto o similare al piano terreno (zona giorno), in parquet prefinito a listelli levigato in opera, al piano primo (zona notte) e sottotetto, in grès ceramico o monocottura nel bagno, in klinker o similare nei balconi e nei camminamenti esterni; le stesse risultano essere in buono stato conservativo. Nei locali bagni e cucina vi è ricorso all'utilizzo di rivestimenti in grès ceramico o monocottura in buono stato conservativo. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, dotati di persiane anch'esse in legno, il tutto in buono stato conservativo con alcuni infissi che necessitano di opere di manutenzione volte alla riqualificazione dei medesimi; gli infissi interni sono in legno, quest'ultimi in buono stato conservativo. La scala che collega i vari piani è a doppia rampa con struttura in c.a. e gradini rifiniti in cotto o similare. Le soglie ed i davanzali delle porte e delle finestre sono in pietra serena o similare, le pavimentazioni esterne in klinker o similare, il tutto in un sufficiente stato conservativo. L'impianto elettrico è in traccia, mentre quello termo-idro sanitario è costituito da caldaia e termosifoni, è presente gas metano. Gli impianti sopra citati sono probabilmente conformi all'epoca della loro realizzazione; per gli stessi non è stato possibile reperire la relativa certificazione e pertanto valutare la conformità degli stessi alla normativa di riferimento vigente. L'abitazione gode di resede esclusivo a nord e a sud della medesima, in parte pavimentato ed in parte a verde.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.80, PIANO S1

L'unità immobiliare oggetto di procedura è posta al piano interrato di un più ampio edificio di forma irregolare, di cui è parte, l'altezza interna è pari a 2,34 ml circa; la stessa è costituita da una struttura portante in cemento armato e solaio in latero-cemento, le pareti non sono intonacate e risultano rifinite in c.a. a vista successivamente tinteggiato, il soffitto è rifinito con intonaco al civile. L'infisso presente nell'apertura di accesso all'unità è costituito da una basculante in alluminio non automatizzata in buono stato di conservazione.

Per quanto riguarda la descrizione del maggior edificio si faccia riferimento a quanto già descritto al bene n.3.

All'interno del locale è presente l'impianto elettrico ma per il medesimo non è stato possibile verificarne il funzionamento, in quanto all'atto delle operazioni peritali non era presente nessun corpo illuminante installato; non è stato possibile reperire eventuale certificazione di conformità dell'impianto elettrico anche in epoca della sua realizzazione.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.82, PIANO T-1-2

All'atto delle operazioni peritali effettuate sul bene, lo stesso è risultato essere occupato dall'esecutato **** Omissis **** con il coniuge **** Omissis **** e i due figli **** Omissis ****.

Quanto sopra viene confermato dall'indagine, effettuata da parte dello scrivente, in Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza e dal certificato contestuale di residenza del Comune di Castelfranco di Sotto.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.80, PIANO S1

Il bene risulta essere pertinenza dell'abitazione individuata al bene n.3 pertanto si faccia riferimento a quanto riportato al paragrafo "stato di occupazione" di detta unità.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.82, PIANO T-1-2

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 04/05/1993 al 27/12/2018 | **** Omissis **** | Atto tra vivi - compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Rosselli Roberto | 04/05/1993 | 7644 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa | 15/05/1993 | 5500 | 3378 |
| | | 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.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.80, PIANO S1

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-----------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 04/05/1993 al 27/12/2018 | *** Omissis *** | Atto tra vivi - compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Rosselli Roberto | 04/05/1993 | 7644 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa | 15/05/1993 | 5500 | 3378 |
| | | 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.82, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 22/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 29/07/2009
Reg. gen. 15839 - Reg. part. 3096
Quota: 1/1

Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 190.000,00
Rogante: Ugo De Crescenzo
Data: 27/09/2009
N° repertorio: 126163
N° raccolta: 9914



Note: Intervengono nel mutuo in qualità di debentrici non datrici di ipoteca le Sig.re **** Omissis ****. **** Omissis **** elettivamente domiciliata in Via Tosco Romagnola n.1273, Cascina (PI), (c/o Avv. Maurelli Luca).

Trascrizioni



- **Pignoramento esattoriale**

Trascritto a Pisa il 23/07/2008
Reg. gen. 16278 - Reg. part. 10206
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento esattoriale solo su particella 1022 subalterno 3

- **Verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 27/12/2018
Reg. gen. 23556 - Reg. part. 15864
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis **** elettivamente domiciliata in Via Tosco Romagnola n.1273, Cascina (PI), (c/o Avv. Maurelli Luca).



Oneri di cancellazione

Pignoramento esattoriale n. 10206 del 23/07/2008
Oneri di cancellazione € 294,00 per ogni trasferimento.
Ipoteca volontaria n. 3096 del 29/07/2009
Oneri di cancellazione € 35,00.
Verbale di pignoramento immobili n.15864 del 27/12/2018
Oneri di cancellazione € 294,00 per ogni trasferimento.



Pignoramento esattoriale solo su particella 1022 subalterno 3



**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI
N.80, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 22/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 29/07/2009
Reg. gen. 15839 - Reg. part. 3096
Quota: 1/1
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 190.000,00
Rogante: Ugo De Crescenzo
Data: 27/09/2009
N° repertorio: 126163
N° raccolta: 9914
Note: Intervengono nel mutuo in qualità di debtrici non datrici di ipoteca le Sig.re **** Omissis ****. **** Omissis **** elettivamente domiciliata in Via Tosco Romagnola n.1273, Cascina (PI), (c/o Avv. Maurelli Luca).

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 27/12/2018
Reg. gen. 23556 - Reg. part. 15864
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis **** elettivamente domiciliata in Via Tosco Romagnola n.1273, Cascina (PI), (c/o Avv. Maurelli Luca).

Oneri di cancellazione

Ipoteca volontaria n. 3096 del 29/07/2009
Oneri di cancellazione € 35,00.
Verbale di pignoramento immobili n.15864 del 27/12/2018
Oneri di cancellazione € 294,00 per ogni trasferimento.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.82, PIANO T-1-2

L'immobile di cui fa parte il bene oggetto di procedura ricade all'interno delle Zone B2 - Insedimenti di completamento a prevalente carattere residenziale, normate dall'art.27.3 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto.

Nessun vincolo urbanistico.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.80, PIANO S1

L'immobile di cui fa parte il bene oggetto di procedura ricade all'interno delle Zone B2 - Insedimenti di completamento a prevalente carattere residenziale, normate dall'art.27.3 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto.

Nessun vincolo urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.82, PIANO T-1-2

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

Il maggior fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare per civile abitazione oggetto della presente procedura è stato edificato con Concessione Edilizia n.1671 del 21/02/1990, Prat. Ed. 92/1989 per costruzione di fabbricato costituito da n.6 alloggi; in seguito al predetto titolo edilizio è stata rilasciata variante n.1 del 13/04/1992 per modifiche interne che riguardano piccoli spostamenti in ampliamento o in diminuzione della superficie dei vani di ogni singola unità immobiliare, oltre a modifiche prospettiche.

In data 20/05/1992 le opere di cui al predetto titolo abilitativo sono state dichiarate ultimate, d'altro canto si precisa che dall'ispezione effettuata dal sottoscritto presso gli uffici di competenza, non si rileva su quest'ultimo atto nessun timbro di deposito.

In data 11/01/1993 è stata rilasciata dal Comune di Castelfranco di Sotto Licenza di Abitabilità n.762 relativa alle opere di cui ai titoli edilizi sopra citati.

Successivamente a quanto sopra, in data 28/10/1993 è stata rilasciata dal Comune di Castelfranco di Sotto Autorizzazione n.183/93 per costruzione di tettoia sopra i cancelli pedonali di accesso alla proprietà di un fabbricato ad uso residenziale, si precisa che dall'ispezione effettuata dal sottoscritto presso gli uffici di competenza, non si è reperita la relativa fine lavori di quanto legittimato con detta Autorizzazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In relazione ai titoli sopra citati si sono riscontrate delle difformità tra il rilievo condotto sul posto e quanto riportato nei grafici allegati all'ultima variante del 13/04/1992 di cui al titolo originario C.E. n.1671/1990 Prat. Ed. n.92/89; dal confronto di cui sopra è emerso che vi sono alcune modeste traslazioni di pareti interne ai locali, non rientranti nella tolleranza ammessa dalla normativa vigente (in particolare al piano primo per la parete tra il bagno ed il ripostiglio, nonché per quella che divide le due camere prospicienti Via F. Rosselli e quella posta a divisione tra quest'ultime ed il disimpegno/scala); inoltre si è riscontrato lo spostamento di alcune aperture interne ai locali d'abitazione e modesti spostamenti planimetrici delle finestre, finanche ad un loro diverso dimensionamento rispetto a quanto assentito (in particolare al piano sottotetto), anche se tali aperture non risultano quotate nei grafici dello stato legittimo.

Nelle tavole che riproducono lo stato legittimo (ultima variante del 13/04/1992) le piante dei vari piani del fabbricato in oggetto, non risultano essere rappresentate in scala adeguata, più precisamente vi è discordanza tra quanto viene quotato in dette piante e quanto si rileverebbe dalla scala di rappresentazione delle medesime; pertanto visto quanto sopra esposto le difformità in seguito elencate emergono dal confronto tra le quote indicate nei grafici progettuali allegati alla variante del 1992 e quanto rilevato.

Al piano terra dell'unità, più precisamente nel sottoscala è presente un piccolo servizio igienico dotato di due apparecchi (w.c. e lavabo), oltre ad un attacco per lavatrice, mentre dai grafici dello stato legittimo si rileva che tale locale era destinato ad uso "doccia". Considerato altresì che l'attuale servizio igienico non presenta un'altezza regolamentare, fissata per tali locali pari a 2,40 ml, ed il medesimo non risulta disimpegnato rispetto agli altri locali di abitazione, sarà necessaria la messa in pristino di quanto ad oggi attualmente presente e reso conforme a quanto assentito con i titoli edilizi già citati in precedenza. All'interno del locale cucina si è riscontrata un'altezza inferiore a quella minima prescritta per i locali di abitazione fissata a 2,70 ml (è stata rilevata un'altezza pari a 2,69 ml) e all'interno del locale soggiorno non è soddisfatto il requisito minimo inderogabile pari a 1/8 di superficie di illuminazione rispetto alla superficie del locale stesso; tali difformità dovranno essere condotte in pristino e rese conformi alle normative vigenti.

Al piano primo, come in precedenza descritto, si è riscontrato lo spostamento di alcune pareti interne all'unità, oltre che una piccola parete non dichiarata nel locale bagno e si è riscontrata un'altezza inferiore a quella minima prescritta per i locali di abitazione fissata a 2,70 ml (è stata rilevata un'altezza pari a 2,69 ml nelle camere), anche se in alcuni casi la stessa è risultata essere rispettata; inoltre la superficie di una delle camere e più precisamente la più piccola di quelle presenti nell'appartamento è risultata essere di superficie inferiore ai 9,00 mq prescritti per i locali di abitazione aventi tale destinazione, pertanto nel proseguo della presente tale locale viene definito studio e non camera per le ragioni sopra esposte. In merito a quest'ultimo punto lo scrivente deve riscontrare la possibilità di ripristinare la destinazione ad uso camera di detto locale nel momento in cui si procedesse all'ampliamento di quest'ultimo a sfavore della camera adiacente, mediante lo spostamento della parete che attualmente divide i due locali; ma tale valutazione tecnico-discrezionale viene demandata all'avente titolo o chiunque ne avesse interesse al momento dell'eventuale risoluzione della problematica esposta.

Al piano sottotetto si rileva un diverso posizionamento sulle pareti esterne di alcune finestre, nonché un loro diverso dimensionamento.

La scala interna che collega i vari piani dell'unità immobiliare non è perfettamente conforme a quanto assentito ed in particolare è diverso il numero totale delle alzate dei gradini presenti nello sviluppo della scala stessa.

All'esterno si rilevano delle piccole difformità prospettiche, ovvero come detto risultano spostate e diversamente dimensionate alcune finestre, non sono presenti il camino (zona portico/loggia) e le sedute in corrispondenza dello stesso così come indicate nei grafici progettuali, non è conforme l'altezza della copertura posta al di sopra del balcone di una delle due camere prospicienti Via F. Rosselli in quanto più bassa rispetto a quanto assentito. Dai grafici dello stato legittimo si individua oltre ad un accesso pedonale da Via Rosselli, anche uno carrabile posto più ad est rispetto al primo, dal quale era consentito l'accesso al resede antistante l'unità immobiliare oggetto di procedura ed all'area



a parcheggio, insistente sul medesimo resede, ricavata per il soddisfacimento degli standards urbanistici necessari a tale scopo; all'esito delle operazioni peritali si è accertato che tale accesso carrabile sul posto non è presente, probabilmente non realizzato, vista la morfologia del terreno e le strutture realizzate, pertanto il resede in parola risulta accessibile soltanto dal cancellino pedonale prospiciente la Via Rosselli. La superficie a parcheggio assentita fa parte di uno standards complessivo previsto per l'intero fabbricato, pertanto laddove tale area fosse integralmente necessaria per raggiungere gli standards di cui sopra sarà necessaria la messa in pristino di quanto legittimato con l'esecuzione ex novo dell'accesso carrabile, oggi non presente su Via F. Rosselli, al fine di ricavare l'originaria area a parcheggio. Nel seguito della presente si terrà conto in indirizzo prudenziale di una eventuale messa in pristino di quanto assentito.

Dalle ricerche condotte non risultano agli atti istanze di condono non ancora rilasciate per l'immobile oggetto di procedura esecutiva. Non ricorrendo le condizioni di cui all'art.40, sesto comma, della Legge n.47 del 28/02/1985 e s.m.i.. l'aggiudicatario dovrà provvedere alla demolizione delle opere non conformi la normativa ed i luoghi condotti in pristino. In subordine potrà regolarizzare le opere conformi qualora ricorrano i presupposti di cui all'art. 209 della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i. nei tempi previsti dall'art.46 comma 5 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella precisa volontà da parte dello scrivente ausiliario di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine nascenti da tale attività, il medesimo ausiliario deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definito sul punto. Poiché i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, prescrizioni, oneri, sanzioni e pagamenti, finanche alla messa in pristino dello stato dei luoghi competono per legge agli uffici tecnici deputati; manifestazione che tali uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguentemente alla presentazione di pratica completa di elaborati progettuali di dettaglio; lo scrivente nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate ha ritenuto, nella successiva valutazione del bene, in un quadro orientativo e previsionale, di applicare un deprezzamento del valore del bene stimato che tenga conto in indirizzo prudenziale, dell'incertezza economica di quanto sopra evidenziato, che si riflette in modo sostanziale sull'appetibilità del bene ed è assorbente i conseguenti oneri, adempimenti, spese tecniche e diritti amministrativi. Per quanto attiene gli impianti non è stato possibile reperire la documentazione di conformità alla normativa di riferimento e pertanto valutare tale aspetto. Si precisa infine che le assunzioni di cui sopra e quanto successivamente indicato, fa riferimento alla normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. All'atto definitivo di trasferimento dovrà essere prodotto ed allegato l'attestato di prestazione energetica (APE) ai sensi del comma 3 bis dell'art. 6 del Dlgs 192/2005, come modificato dal DL 63/2013 convertito in Legge 90/2013.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.80, PIANO S1

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

Il maggior fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare per civile abitazione oggetto della presente procedura, è stato edificato con Concessione Edilizia n.1671 del 21/02/1990, Prat. Ed. 92/1989 per costruzione di fabbricato costituito da n.6 alloggi; in seguito al predetto titolo edilizio è stata rilasciata variante n.1 del 13/04/1992 per modifiche interne che riguardano piccoli spostamenti in ampliamento o in diminuzione della superficie dei vani di ogni singola unità immobiliare, oltre a modifiche prospettiche.

In data 20/05/1992 le opere di cui al predetto titolo abilitativo sono state dichiarate ultimate.

In data 11/01/1993 è stata rilasciata dal Comune di Castelfranco di Sotto Licenza di Abitabilità n.762

relativa alle opere di cui ai titoli edilizi sopra citati.

Successivamente a quanto sopra, in data 28/10/1993 è stata rilasciata dal Comune di Castelfranco di Sotto Autorizzazione n.183/93 per costruzione di tettoia sopra i cancelli pedonali di accesso alla proprietà di un fabbricato ad uso residenziale.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In relazione ai titoli sopra citati si sono riscontrate delle difformità tra il rilievo condotto sul posto e quanto riportato nei grafici allegati all'ultima variante del 13/04/1992 di cui al titolo originario C.E. n.1671/1990 Prat. Ed. n.92/89; dal confronto di cui sopra è emerso che una delle quote interne all'unità, indicate nei grafici dello stato legittimo, non corrisponde a quanto rilevato sul posto, ma la medesima è pressoché conforme a quanto si rileva in scala dallo stesso stato legittimo. A tal proposito si precisa che nelle tavole che riproducono lo stato legittimo (ultima variante del 13/04/1992) le piante dei vari piani del fabbricato in oggetto, non risultano essere rappresentate in scala adeguata, più precisamente vi è discordanza tra quanto viene quotato in dette piante e quanto si rileverebbe dalla scala di rappresentazione delle medesime.

L'unità immobiliare di che trattasi presenta un'altezza interna inferiore a quella minima prescritta dalla normativa vigente per tale destinazione, ovvero pari a 2,40 ml (è stata rilevata un'altezza dell'unità pari a 2,34 ml), pertanto sarà necessaria la messa in pristino di quanto ad oggi attualmente presente e reso conforme a quanto assentito con i titoli edilizi già citati in precedenza.

Dalle ricerche condotte non risultano agli atti istanze di condono non ancora rilasciate per l'immobile oggetto di procedura esecutiva. Non ricorrendo le condizioni di cui all'art.40, sesto comma, della Legge n.47 del 28/02/1985 e s.m.i. l'aggiudicatario dovrà provvedere alla demolizione delle opere non conformi la normativa ed i luoghi condotti in pristino. In subordine potrà regolarizzare le opere conformi qualora ricorrano i presupposti di cui all'art. 209 della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i. nei tempi previsti dall'art.46 comma 5 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella precisa volontà da parte dello scrivente ausiliario di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine nascenti da tale attività, il medesimo ausiliario deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definito sul punto. Poiché i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, prescrizioni, oneri, sanzioni e pagamenti, finanche alla messa in pristino dello stato dei luoghi competono per legge agli uffici tecnici deputati; manifestazione che tali uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguentemente alla presentazione di pratica completa di elaborati progettuali di dettaglio; lo scrivente nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate ha ritenuto, nella successiva valutazione del bene, in un quadro orientativo e previsionale, di applicare un deprezzamento del valore del bene stimato che tenga conto in indirizzo prudenziale, dell'incertezza economica di quanto sopra evidenziato, che si riflette in modo sostanziale sull'appetibilità del bene ed è assorbente i conseguenti oneri, adempimenti, spese tecniche e diritti amministrativi. Per quanto attiene gli impianti non è stato possibile reperire la documentazione di conformità alla normativa di riferimento e pertanto valutare tale aspetto. Si precisa infine che le assunzioni di cui sopra e quanto successivamente indicato, fa riferimento alla normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. All'atto definitivo di trasferimento dovrà essere prodotto ed allegato l'attestato di prestazione energetica (APE) ai sensi del comma 3 bis dell'art. 6 del Dlgs 192/2005, come modificato dal DL 63/2013 convertito in Legge 90/2013.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.82, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non si è a conoscenza di presenza di vincoli ed oneri di natura condominiale.
Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.80, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli ed oneri di natura condominiale.
Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Si è prevista la formazione di più lotti in ragione della disomogenea ubicazione dei beni pignorati, in base alle loro condizioni di utilizzo e destinazione, in relazione all'appetibilità di mercato dei medesimi, nonché in ragione delle quote di possesso di ciascun esecutato.

Nella formazione del lotto n.1 ed in particolare nella scelta di formare un unico lotto tra il bene n.1 (terratetto) ed il bene n.2 (fondo commerciale) si è tenuto conto della scarsa appetibilità del bene n.2 (fondo commerciale) nel contesto in cui esso è inserito nonostante si siano riscontrate di recente transazioni immobiliari per locali aventi analoga destinazione. Il fondo così come si presenta può essere considerato interconnesso all'abitazione finanche a poterne rappresentare una sua pertinenza anche con un eventuale cambio di destinazione d'uso che consentirebbe di trarne profitto in termini di migliore utilizzazione e di preservarne il valore complessivo.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.17, piano T-1-2-3

Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione di tipo terra-tetto elevata di quattro piani fuori terra, facente parte di un più ampio edificio in linea del quale essa ne rappresenta porzione. L'unità in questione ha accesso diretto da Piazza XX Settembre, più precisamente al civico n.17 e si compone da ingresso e vano scala esclusivi oltre ad un ripostiglio al piano terreno, da disimpegno, anti bagno e bagno (destinazione confermata se ripristinate le difformità edilizie come in seguito specificato), locale di sgombero (così definito in esito alle risultanze della presente perizia - già locale cucina di servizio) e vano adibito a soggiorno-studio al piano primo, da sala e cucina-tinello al piano secondo e da disimpegno, due camere ed un bagno al piano terzo; il tutto collegato da una scala interna di uso esclusivo sopra menzionata. Il quartiere è posto nel centro storico del Comune di Castelfranco di Sotto, pertanto sono presenti nelle vicinanze servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la godibilità del bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 21, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 140.525,00

Il procedimento di stima adottato è quello pluriparametrico (M.C.A.) che permette di determinare il valore dei beni immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e gli altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a

confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Pertanto si è proceduto all'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (nel caso specifico non oltre 10 mesi) e successivamente si è proceduto alla rilevazione dei dati immobiliari del subject e dei comparabili, alla scelta delle caratteristiche da considerare nel procedimento, nella stima dei prezzi marginali e nella redazione della tabella di valutazione allegata.

Oltre a quanto sopra ed ai fini della ricerca dei dati utilizzabili e reperibili, relativi al mercato immobiliare di zona, si sono consultati altresì i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate oltre che il Borsino immobiliare della FIMAA ed altri reperibili in letteratura, conducendo altresì una ricerca di mercato oralmente in zona (anche se non ufficiale) al fine di confermare ulteriormente i dati precedentemente rilevati.

Il valore unitario medio di mercato riscontrato nella zona in cui sono inseriti i beni oggetto di stima (dalla rilevazione dei dati riscontrabili dai borsini immobiliari e pubblicazioni di agenzie) è risultato essere pari ad € 1.100,00/mq; dalla sintesi valutativa effettuata con il procedimento di Market Comparison Approach (M.C.A) tale valore, che tiene conto della tipologia dell'immobile, delle sue caratteristiche tecnico-economiche, nonché del suo stato di uso e manutenzione, di vetustà ed obsolescenza, è risultato essere pari a 770,00/mq in valore arrotondato.

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.18, piano T
Trattasi di fondo commerciale posto al piano terreno di un più ampio edificio in linea del quale essa ne rappresenta porzione, costituito da due locali ad uso negozio (bottega e retrobottega) oltre a ripostiglio sottoscala, disimpegno e piccolo locale w.c. non finestrato. L'unità in questione ha accesso diretto da Piazza XX Settembre, più precisamente al civico n.18. Il quartiere è posto nel centro storico del Comune di Castelfranco di Sotto, pertanto sono presenti nelle vicinanze servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la godibilità del bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 21, Sub. 3, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 31.050,00

Il procedimento di stima adottato è quello pluriparametrico (M.C.A.) che permette di determinare il valore dei beni immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e gli altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Pertanto si è proceduto all'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (nel caso specifico non oltre 4 mesi) e successivamente si è proceduto alla rilevazione dei dati immobiliari del subject e dei comparabili, alla scelta delle caratteristiche da considerare nel procedimento, nella stima dei prezzi marginali e nella redazione della tabella di valutazione allegata.

Oltre a quanto sopra ed ai fini della ricerca dei dati utilizzabili e reperibili, relativi al mercato immobiliare di zona, si sono consultati altresì i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate oltre che il Borsino immobiliare della FIMAA ed altri reperibili in letteratura, conducendo altresì una ricerca di mercato oralmente in zona (anche se non ufficiale) al fine di confermare ulteriormente i dati precedentemente rilevati.

Il valore unitario medio di mercato riscontrato nella zona in cui sono inseriti i beni oggetto di stima (dalla rilevazione dei dati riscontrabili dai borsini immobiliari e pubblicazioni di agenzie) è risultato essere pari ad € 900,00/mq; dalla sintesi valutativa effettuata con il procedimento di Market Comparison Approach (M.C.A) tale valore, che tiene conto della



tipologia dell'immobile, delle sue caratteristiche tecnico-economiche, nonché del suo stato di uso e manutenzione, di vetustà ed obsolescenza, è risultato essere pari a 690,00/mq in valore arrotondato.



| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Terratetto Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.17, piano T-1-2-3 | 182,50 mq | 770,00 €/mq | € 140.525,00 | 100,00% | € 140.525,00 |
| Bene N° 2 - Negozio Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.18, piano T | 45,00 mq | 690,00 €/mq | € 31.050,00 | 100,00% | € 31.050,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 171.575,00 |

Valore di stima: € 171.575,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|--------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 6,00 | % |
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00 | % |

Valore finale di stima: € 144.000,00

Al valore di stima si ritiene di dover operare un ulteriore deprezzamento che tenga conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e delle irregolarità edilizie riscontrate al medesimo.

Si assume il valore finale di stima in cifra tonda in € 144.0000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.82, piano T-1-2
Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione di tipo terra-tetto elevata di due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto, facente parte di un più ampio edificio di forma irregolare del quale essa ne rappresenta porzione. L'unità in questione rappresenta la porzione centrale di detto edificio e più precisamente risulta essere la terza unità contando da ovest verso est del medesimo corpo di fabbrica; la stessa si compone al piano terreno da ingresso in soggiorno, cucina abitabile con antistante portico/loggia sul lato nord, lavanderia nel



sottoscala (così definito in esito alle risultanze della presente perizia - già locale doccia); al piano primo da disimpegno notte, bagno, ripostiglio, due camere ed uno studio (così definito in esito alle risultanze della presente perizia - già locale camera) ognuno di quest'ultimi locali con balcone e al piano sottotetto da un unico locale soffitta. Fanno parte della proprietà esclusiva dell'unità anche due resedi in parte pavimentati ed in parte a verde, posti rispettivamente a nord e sud dell'abitazione, oltre che un locale garage posto al piano interrato, di esclusiva pertinenza dell'unità di che trattasi ma meglio descritto ed individuato al bene n.4 della presente procedura. L'accesso alla suddetta unità avviene da prima dalla Via Fratelli Rosselli, più precisamente al civico n.82 e poi tramite uno dei due resedi esclusivi in precedenza citati (lato nord). Il quartiere è posto nell'immediata periferia del centro storico del Comune di Castelfranco di Sotto; pertanto sono presenti nelle vicinanze servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la godibilità del bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1022, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 192.114,40

Il procedimento di stima adottato è quello pluriparametrico (M.C.A.) che permette di determinare il valore dei beni immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e gli altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Pertanto si è proceduto all'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (nel caso specifico non oltre 14 mesi) e successivamente si è proceduto alla rilevazione dei dati immobiliari del subject e dei comparabili, alla scelta delle caratteristiche da considerare nel procedimento, nella stima dei prezzi marginali e nella redazione della tabella di valutazione allegata.

Oltre a quanto sopra ed ai fini della ricerca dei dati utilizzabili e reperibili, relativi al mercato immobiliare di zona, si sono consultati altresì i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate oltre che il Borsino immobiliare della FIMAA ed altri reperibili in letteratura, conducendo altresì una ricerca di mercato oralmente in zona (anche se non ufficiale) al fine di confermare ulteriormente i dati precedentemente rilevati.

Il valore unitario medio di mercato riscontrato nella zona in cui sono inseriti i beni oggetto di stima (dalla rilevazione dei dati riscontrabili dai borsini immobiliari e pubblicazioni di agenzie) è risultato essere pari ad € 1.100,00/mq; dalla sintesi valutativa effettuata con il procedimento di Market Comparison Approach (M.C.A) tale valore, che tiene conto della tipologia dell'immobile, delle sue caratteristiche tecnico-economiche, nonché del suo stato di uso e manutenzione, di vetustà ed obsolescenza, è risultato essere pari a 1060,00/mq in valore arrotondato.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.80, piano S1
Trattasi di una unità immobiliare ad uso garage, facente parte di un più ampio edificio di forma irregolare del quale essa ne rappresenta porzione, ubicata al piano interrato di quest'ultimo. L'unità in questione è costituita da un unico locale autorimessa ed è pertinenza dell'abitazione meglio descritta ed individuata al bene n.3 della presente procedura. L'accesso alla suddetta unità avviene da prima dalla Via Fratelli Rosselli e poi tramite una rampa ricavata nel resede di pertinenza dell'abitazione (bene n.3). Il quartiere è posto nell'immediata periferia del centro storico del Comune di Castelfranco di Sotto; pertanto sono presenti nelle vicinanze servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la godibilità del bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1022, Sub. 9, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 14.045,00

Il procedimento di stima adottato è quello pluriparametrico (M.C.A.) che permette di



determinare il valore dei beni immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e gli altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Pertanto si è proceduto all'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (nel caso specifico non oltre 14 mesi) e successivamente si è proceduto alla rilevazione dei dati immobiliari del subject e dei comparabili, alla scelta delle caratteristiche da considerare nel procedimento, nella stima dei prezzi marginali e nella redazione della tabella di valutazione allegata.

Oltre a quanto sopra ed ai fini della ricerca dei dati utilizzabili e reperibili, relativi al mercato immobiliare di zona, si sono consultati altresì i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate oltre che il Borsino immobiliare della FIMAA ed altri reperibili in letteratura, conducendo altresì una ricerca di mercato oralmente in zona (anche se non ufficiale) al fine di confermare ulteriormente i dati precedentemente rilevati.

Il valore unitario medio di mercato riscontrato nella zona in cui sono inseriti i beni oggetto di stima (dalla rilevazione dei dati riscontrabili dai borsini immobiliari e pubblicazioni di agenzie) è risultato essere pari ad € 1.100,00/mq; dalla sintesi valutativa effettuata con il procedimento di Market Comparison Approach (M.C.A) tale valore, che tiene conto della tipologia dell'immobile, delle sue caratteristiche tecnico-economiche, nonché del suo stato di uso e manutenzione, di vetustà ed obsolescenza, è risultato essere pari a 1060,00/mq in valore arrotondato.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 3 - Terratetto Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.82, piano T-1-2 | 181,24 mq | 1.060,00 €/mq | € 192.114,40 | 100,00% | € 192.114,40 |
| Bene N° 4 - Garage Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.80, piano S1 | 13,25 mq | 1.060,00 €/mq | € 14.045,00 | 100,00% | € 14.045,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 206.159,40 |

Valore di stima: € 206.159,40

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|--------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 11,00 | % |
| Rischio assunto per mancata garanzia | 8,00 | % |

Valore finale di stima: € 165.000,00

Al valore di stima si ritiene di dover operare un ulteriore deprezzamento che tenga conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e delle irregolarità edilizie riscontrate al medesimo.
Si assume il valore finale di stima in cifra tonda in € 165.0000,00

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.

Cascina, li 11/12/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Palumbo Danilo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 07/08/2019)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Borsini immobiliari e M.C.A.
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione anagrafica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Attestazione invii elaborato peritale
- ✓ N° 8 Altri allegati - Versione privacy

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.17, piano T-1-2-3

Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione di tipo terra-tetto elevata di quattro piani fuori terra, facente parte di un più ampio edificio in linea del quale essa ne rappresenta porzione. L'unità in questione ha accesso diretto da Piazza XX Settembre, più precisamente al civico n.17 e si compone da ingresso e vano scala esclusivi oltre ad un ripostiglio al piano terreno, da disimpegno, anti bagno e bagno (destinazione confermata se ripristinate le difformità edilizie come in seguito specificato), locale di sgombero (così definito in esito alle risultanze della presente perizia - già locale cucina di servizio) e vano adibito a soggiorno-studio al piano primo, da sala e cucina-tinello al piano secondo e da disimpegno, due camere ed un bagno al piano terzo; il tutto collegato da una scala interna di uso esclusivo sopra menzionata. Il quartiere è posto nel centro storico del Comune di Castelfranco di Sotto, pertanto sono presenti nelle vicinanze servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la godibilità del bene. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 21, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile di cui fa parte il bene oggetto di procedura ricade all'interno delle Zone A - Insedimenti Storicizzati, normate dall'art.27.1 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto. Nessun vincolo urbanistico, fatta eccezione per il rispetto del Regolamento dell'arredo urbano e del colore nonché del Piano Comunale per il recupero del patrimonio edilizio storico che regolano principalmente le caratteristiche e materiali di finiture esterne.

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.18, piano T Trattasi di fondo commerciale posto al piano terreno di un più ampio edificio in linea del quale essa ne rappresenta porzione, costituito da due locali ad uso negozio (bottega e retrobottega) oltre a ripostiglio sottoscala, disimpegno e piccolo locale w.c. non finestrato. L'unità in questione ha accesso diretto da Piazza XX Settembre, più precisamente al civico n.18. Il quartiere è posto nel centro storico del Comune di Castelfranco di Sotto, pertanto sono presenti nelle vicinanze servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la godibilità del bene. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 21, Sub. 3, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile di cui fa parte il bene oggetto di procedura ricade all'interno delle Zone A - Insedimenti Storicizzati, normate dall'art.27.1 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto. Nessun vincolo urbanistico, fatta eccezione per il rispetto del Regolamento dell'arredo urbano e del colore nonché del Piano Comunale per il recupero del patrimonio edilizio storico che regolano principalmente le caratteristiche e materiali di finiture esterne.

Prezzo base d'asta: € 144.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.82, piano T-1-2
Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione di tipo terra-tetto elevata di due piani

fuori terra oltre ad un piano sottotetto, facente parte di un più ampio edificio di forma irregolare del quale essa ne rappresenta porzione. L'unità in questione rappresenta la porzione centrale di detto edificio e più precisamente risulta essere la terza unità contando da ovest verso est del medesimo corpo di fabbrica; la stessa si compone al piano terreno da ingresso in soggiorno, cucina abitabile con antistante portico/loggia sul lato nord, lavanderia nel sottoscala (così definito in esito alle risultanze della presente perizia - già locale doccia); al piano primo da disimpegno notte, bagno, ripostiglio, due camere ed uno studio (così definito in esito alle risultanze della presente perizia - già locale camera) ognuno di quest'ultimi locali con balcone e al piano sottotetto da un unico locale soffitta. Fanno parte della proprietà esclusiva dell'unità anche due resedi in parte pavimentati ed in parte a verde, posti rispettivamente a nord e sud dell'abitazione, oltre che un locale garage posto al piano interrato, di esclusiva pertinenza dell'unità di che trattasi ma meglio descritto ed individuato al bene n.4 della presente procedura. L'accesso alla suddetta unità avviene da prima dalla Via Fratelli Rosselli, più precisamente al civico n.82 e poi tramite uno dei due resedi esclusivi in precedenza citati (lato nord). Il quartiere è posto nell'immediata periferia del centro storico del Comune di Castelfranco di Sotto; pertanto sono presenti nelle vicinanze servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la godibilità del bene. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1022, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile di cui fa parte il bene oggetto di procedura ricade all'interno delle Zone B2 - Insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale, normate dall'art.27.3 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto. Nessun vincolo urbanistico.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.80, piano S1 Trattasi di una unità immobiliare ad uso garage, facente parte di un più ampio edificio di forma irregolare del quale essa ne rappresenta porzione, ubicata al piano interrato di quest'ultimo. L'unità in questione è costituita da un unico locale autorimessa ed è pertinenza dell'abitazione meglio descritta ed individuata al bene n.3 della presente procedura. L'accesso alla suddetta unità avviene da prima dalla Via Fratelli Rosselli e poi tramite una rampa ricavata nel resede di pertinenza dell'abitazione (bene n.3). Il quartiere è posto nell'immediata periferia del centro storico del Comune di Castelfranco di Sotto; pertanto sono presenti nelle vicinanze servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la godibilità del bene. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1022, Sub. 9, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile di cui fa parte il bene oggetto di procedura ricade all'interno delle Zone B2 - Insediamenti di completamento a prevalente carattere residenziale, normate dall'art.27.3 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Castelfranco di Sotto. Nessun vincolo urbanistico.

Prezzo base d'asta: € 165.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 259/2018 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 144.000,00

| Bene N° 1 - Terratetto | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.17, piano T-1-2-3 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 21, Sub. 6, Categoria A2 | Superficie | 182,50 mq |
| Stato conservativo: | <p>Il bene in oggetto si presenta in uno stato conservativo soddisfacente, visto e considerata l'epoca di costruzione e delle finiture interne; ovvero lo stesso necessita di piccoli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (vedi ad es. rifacimento del bagno e della sua impiantistica) ma non sono necessari a giudizio dello scrivente, interventi di ristrutturazione edilizia volti a riqualificare il bene. Gli impianti sono stati realizzati ex novo (o trasformati) presumibilmente negli anni '90 (epoca di ristrutturazione del bene stesso) e non sono stati oggetto, con ogni probabilità, di nessuna manutenzione di tipo straordinaria, fatta eccezione per la caldaia che appare installata in epoca più recente; per gli impianti presenti all'unità non è stato possibile reperire la relativa certificazione e pertanto valutare la conformità degli stessi alla normativa di riferimento vigente. I locali sono sufficientemente aerati ed illuminati, godono di rifiniture in discreto stato manutentivo, sono sufficientemente ampi, ma non ben distribuiti, l'esposizione è da considerarsi non ottimale in ordine alla dislocazione dei locali rispetto ai punti cardinali. Il maggior edificio di cui è parte l'unità immobiliare risulta essere in buono stato manutentivo, almeno per quanto è visibile ad occhio nudo e non necessita quindi di significative opere di manutenzione straordinaria anche in relazione allo stato delle facciate della medesima porzione immobiliare (in particolare per quanto riguarda il prospetto sud-ovest).</p> | | |
| Descrizione: | <p>Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione di tipo terra-tetto elevata di quattro piani fuori terra, facente parte di un più ampio edificio in linea del quale essa ne rappresenta porzione. L'unità in questione ha accesso diretto da Piazza XX Settembre, più precisamente al civico n.17 e si compone da ingresso e vano scala esclusivi oltre ad un ripostiglio al piano terreno, da disimpegno, anti bagno e bagno (destinazione confermata se ripristinate le difformità edilizie come in seguito specificato), locale di sgombero (così definito in esito alle risultanze della presente perizia - già locale cucina di servizio) e vano adibito a soggiorno-studio al piano primo, da sala e cucina-tinello al piano secondo e da disimpegno, due camere ed un bagno al piano terzo; il tutto collegato da una scala interna di uso esclusivo sopra menzionata. Il quartiere è posto nel centro storico del Comune di Castelfranco di Sotto, pertanto sono presenti nelle vicinanze servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la godibilità del bene.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | <p>All'atto delle operazioni peritali effettuate sul bene, lo stesso è risultato essere occupato dall'esecutato **** Omissis **** con il coniuge **** Omissis **** e i due figli **** Omissis ****. Quanto sopra viene confermato dall'indagine, effettuata da parte dello scrivente, in Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza.</p> | | |

| Bene N° 2 - Negozio | | | |
|----------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Castelfranco di Sotto (PI) - Piazza XX Settembre n.18, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 21, Sub. | Superficie | 45,00 mq |



| | | | |
|---|--|--|--|
| | 3, Categoria C1 | | |
| Stato conservativo: | Il bene in oggetto si presenta in uno stato conservativo non soddisfacente, con presenza di evidenti fenomeni di umidità da risalita manifestatesi prevalentemente in corrispondenza delle pareti perimetrali. L'immobile al momento delle operazioni peritali è risultato essere libero ed in stato di disuso, pertanto necessita di interventi di ristrutturazione edilizia volti a riqualificare il bene nelle sue funzioni oltre che da un punto di vista delle sue finiture. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti presenti quali elettrico ed idrico-sanitario (per mancanza di fornitura delle utenze) e non è stato possibile reperire la relativa certificazione per gli stessi nonché valutare la conformità alla normativa di riferimento vigente; il servizio igienico presente oltre che essere privo di finestra, non è in uno stato manutentivo soddisfacente e a giudizio dello scrivente è necessaria una manutenzione straordinaria dello stesso volta a rinnovare sia gli impianti che le finiture presenti in detto locale. Non è presente impianto di riscaldamento, è presente un split di condizionamento/riscaldamento non funzionante. I locali non sono sufficientemente aerati ed illuminati, fatta eccezione per il locale di ingresso (bottega) il quale gode di una vetrina sufficientemente ampia. Il maggior edificio di cui è parte l'unità immobiliare risulta essere in buono stato manutentivo, almeno per quanto è visibile ad occhio nudo e non necessita quindi di significative opere di manutenzione straordinaria anche in relazione allo stato delle facciate della medesima porzione immobiliare (in particolare per quanto riguarda il prospetto sud-ovest). | | |
| Descrizione: | Trattasi di fondo commerciale posto al piano terreno di un più ampio edificio in linea del quale essa ne rappresenta porzione, costituito da due locali ad uso negozio (bottega e retrobottega) oltre a ripostiglio sottoscala, disimpegno e piccolo locale w.c. non finestrato. L'unità in questione ha accesso diretto da Piazza XX Settembre, più precisamente al civico n.18. Il quartiere è posto nel centro storico del Comune di Castelfranco di Sotto, pertanto sono presenti nelle vicinanze servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la godibilità del bene. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.000,00

| Bene N° 3 - Terratetto | | | |
|-------------------------------|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.82, piano T-1-2 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1022, Sub. 3, Categoria A2 | Superficie | 181,24 mq |
| Stato conservativo: | Il bene in oggetto si presenta in uno stato conservativo piuttosto soddisfacente, vista e considerata l'epoca della sua costruzione (primi anni '90), almeno per quanto riguarda le sue finiture sia interne che esterne; gli impianti sono in un sufficiente stato di conservazione e probabilmente conformi all'epoca della loro realizzazione, allo stato attuale non è stato possibile recuperare le certificazioni relative agli stessi e verificarne la congruità con quanto presente sul posto; non è stato quindi possibile verificare se gli impianti hanno subito modifiche rispetto alla loro originaria consistenza. I locali sono ben aerati ed illuminati, godono di rifiniture contemporanee in discreto stato manutentivo, sono ampi e ben distribuiti, l'esposizione è buona in ordine alla dislocazione dei locali rispetto ai punti cardinali. Le finiture esterne del bene sono da considerarsi soddisfacenti anche se necessitano di alcuni interventi di manutenzione ordinaria tra i quali riprese di intonaco, tinteggiature e manutenzione degli infissi esterni. | | |
| Descrizione: | Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione di tipo terra-tetto elevata di due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto, facente parte di un più ampio edificio di forma irregolare del quale essa ne rappresenta porzione. L'unità in questione rappresenta la porzione centrale di detto edificio e più precisamente risulta essere la terza unità contando da ovest verso est del medesimo corpo di fabbrica; la stessa si compone al piano terreno da ingresso in soggiorno, cucina abitabile con antistante portico/loggia sul lato nord, lavanderia nel sottoscala (così definito in esito alle risultanze della presente perizia - già locale doccia); al piano primo da disimpegno notte, bagno, ripostiglio, due camere ed uno studio (così definito in esito alle risultanze della presente perizia - già locale camera) ognuno di quest'ultimi locali con balcone e al piano sottotetto da un unico locale soffitta. Fanno parte della proprietà esclusiva dell'unità anche due resedi in parte pavimentati ed in parte a verde, posti rispettivamente a nord e sud | | |



| | |
|---|--|
| | dell'abitazione, oltre che un locale garage posto al piano interrato, di esclusiva pertinenza dell'unità di che trattasi ma meglio descritto ed individuato al bene n.4 della presente procedura. L'accesso alla suddetta unità avviene da prima dalla Via Fratelli Rosselli, più precisamente al civico n.82 e poi tramite uno dei due resedi esclusivi in precedenza citati (lato nord). Il quartiere è posto nell'immediata periferia del centro storico del Comune di Castelfranco di Sotto; pertanto sono presenti nelle vicinanze servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la godibilità del bene. |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | All'atto delle operazioni peritali effettuate sul bene, lo stesso è risultato essere occupato dall'esecutato **** Omissis **** con il coniuge **** Omissis **** e i due figli **** Omissis ****. Quanto sopra viene confermato dall'indagine, effettuata da parte dello scrivente, in Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di competenza e dal certificato contestuale di residenza del Comune di Castelfranco di Sotto. |

| Bene N° 4 - Garage | | | |
|---|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Castelfranco di Sotto (PI) - Via Fratelli Rosselli n.80, piano S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1022, Sub. 9, Categoria C6 | Superficie | 13,25 mq |
| Stato conservativo: | Il bene in oggetto si presenta in uno stato conservativo piuttosto insoddisfacente, tenuto conto dell'epoca della sua costruzione (primi anni '90), almeno per quanto riguarda le sue finiture interne, in quanto si sono riscontrati fenomeni di umidità da risalita causati anche da possibili allagamenti (trattasi di locale interrato) con degrado degli intonaci civili presenti nel vano garage (soffitto). All'interno del locale è presente l'impianto elettrico ma per il medesimo non è stato possibile verificarne il funzionamento, in quanto all'atto delle operazioni peritali non era presente nessun corpo illuminante installato; non è stato possibile reperire eventuale certificazione di conformità dell'impianto elettrico anche in epoca della sua realizzazione. | | |
| Descrizione: | Trattasi di una unità immobiliare ad uso garage, facente parte di un più ampio edificio di forma irregolare del quale essa ne rappresenta porzione, ubicata al piano interrato di quest'ultimo. L'unità in questione è costituita da un unico locale autorimessa ed è pertinenza dell'abitazione meglio descritta ed individuata al bene n.3 della presente procedura. L'accesso alla suddetta unità avviene da prima dalla Via Fratelli Rosselli e poi tramite una rampa ricavata nel resede di pertinenza dell'abitazione (bene n.3). Il quartiere è posto nell'immediata periferia del centro storico del Comune di Castelfranco di Sotto; pertanto sono presenti nelle vicinanze servizi di primaria necessità ed infrastrutture adeguate, necessarie per la godibilità del bene. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Il bene risulta essere pertinenza dell'abitazione individuata al bene n.3 pertanto si faccia riferimento a quanto riportato al paragrafo "stato di occupazione" di detta unità. | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX
SETTEMBRE N.17, PIANO T-1-2-3**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 29/07/2009
Reg. gen. 15839 - Reg. part. 3096
Quota: 1/1
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 190.000,00
Rogante: Ugo De Crescenzo
Data: 27/09/2009
N° repertorio: 126163
N° raccolta: 9914
Note: Intervengono nel mutuo in qualità di debitrice non datrice di ipoteca le Sig.re **** Omissis ****, **** Omissis **** elettivamente domiciliata in Via Tosco Romagnola n.1273, Cascina (PI), (c/o Avv. Maurelli Luca).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 01/04/2011
Reg. gen. 5618 - Reg. part. 1141
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 19.709,20
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 24/02/2011
N° repertorio: 129
Note: **** Omissis **** elettivamente domiciliata in Fucecchio (PI), Via Giotto n.13 (c/o Avv. Casella Roberto).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 26/07/2017
Reg. gen. 13853 - Reg. part. 2319
Quota: 1/1
Importo: € 24.909,87
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 22.088,24
Rogante: Tribunale di Verona
Data: 20/04/2017
N° repertorio: 2133
Note: **** Omissis **** elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Pozzi Fausto.



Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 27/12/2018

Reg. gen. 23556 - Reg. part. 15864

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis **** elettivamente domiciliata in Via Tosco Romagnola n.1273, Cascina (PI), (c/o Avv. Maurelli Luca).



BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - PIAZZA XX SETTEMBRE N.18, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 29/07/2009

Reg. gen. 15839 - Reg. part. 3096

Quota: 1/1

Importo: € 380.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 190.000,00

Rogante: Ugo De Crescenzo

Data: 27/09/2009

N° repertorio: 126163

N° raccolta: 9914

Note: Intervengono nel mutuo in qualità di debentrici non datrici di ipoteca le Sig.re **** Omissis ****. **** Omissis **** elettivamente domiciliata in Via Tosco Romagnola n.1273, Cascina (PI), (c/o Avv. Maurelli Luca).



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 01/04/2011

Reg. gen. 5618 - Reg. part. 1141

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 19.709,20

Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 24/02/2011

N° repertorio: 129

Note: **** Omissis **** elettivamente domiciliata in Fucecchio (PI), Via Giotto n.13 (c/o Avv. Casella Roberto).



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 26/07/2017



Reg. gen. 13853 - Reg. part. 2319

Quota: 1/1

Importo: € 24.909,87

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 22.088,24

Rogante: Tribunale di Verona

Data: 20/04/2017

N° repertorio: 2133

Note: **** Omissis **** elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Pozzi Fausto.



Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 27/12/2018

Reg. gen. 23556 - Reg. part. 15864

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis **** elettivamente domiciliata in Via Tosco Romagnola n.1273, Cascina (PI), (c/o Avv. Maurelli Luca).



BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.82, PIANO T-1-2



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 29/07/2009

Reg. gen. 15839 - Reg. part. 3096

Quota: 1/1

Importo: € 380.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 190.000,00

Rogante: Ugo De Crescenzo

Data: 27/09/2009

N° repertorio: 126163

N° raccolta: 9914

Note: Intervengono nel mutuo in qualità di debentrici non datrici di ipoteca le Sig.re **** Omissis ****. **** Omissis **** elettivamente domiciliata in Via Tosco Romagnola n.1273, Cascina (PI), (c/o Avv. Maurelli Luca).



Trascrizioni



- **Pignoramento esattoriale**

Trascritto a Pisa il 23/07/2008
Reg. gen. 16278 - Reg. part. 10206
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento esattoriale solo su particella 1022 subalterno 3

- **Verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 27/12/2018
Reg. gen. 23556 - Reg. part. 15864
Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis **** elettivamente domiciliata in Via Tosco Romagnola n.1273, Cascina (PI),
(c/o Avv. Maurelli Luca).



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA FRATELLI ROSSELLI N.80, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 29/07/2009
Reg. gen. 15839 - Reg. part. 3096
Quota: 1/1

Importo: € 380.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 190.000,00

Rogante: Ugo De Crescenzo

Data: 27/09/2009

N° repertorio: 126163

N° raccolta: 9914

Note: Intervengono nel mutuo in qualità di debentrici non datrici di ipoteca le Sig.re **** Omissis ****. **** Omissis **** elettivamente domiciliata in Via Tosco Romagnola n.1273, Cascina (PI),
(c/o Avv. Maurelli Luca).



Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 27/12/2018
Reg. gen. 23556 - Reg. part. 15864
Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura



Note: **** Omissis **** elettivamente domiciliata in Via Tosco Romagnola n.1273, Cascina (PI),
(c/o Avv. Maurelli Luca).

