

TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Costagli Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 281/2021 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 20	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 18	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 20	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 18	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 20	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 18	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 20	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 18	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 20	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 18	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 20	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 18	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 20	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 18	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 20.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 18.....	14
Patti.....	14
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 20.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 18.....	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 20.....	14

Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 18.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 20.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 18.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 20.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 18.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 20.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 18.....	16
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 20.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 18.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 20.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 18.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 20.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 18.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 20.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 18.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 20.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 18.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 20.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 18.....	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riserve e particolarità da segnalare.....	24
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico.....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 281/2021 del R.G.E.	27

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 146.000,00	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 20.....	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 18.....	29



INCARICO

All'udienza del 21/07/2022, il sottoscritto Arch. Costagli Paolo, con studio in Via Della Costituzione, 49 - 56025 - Pontedera (PI), email p.costagli@virgilio.it, PEC paolo.costagli@archiworldpec.it, Tel. 339 5082161, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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) - Via Mazzini 20
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 18

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 20

Piena proprietà di abitazione con ingresso indipendente da Via Mazzini e compresa in fabbricato terra tetto sviluppato su quattro piani fuori terra. L'abitazione è composta al piano terreno da ingresso-disimpegno su vano scala interno per accesso ai piani superiori, al piano primo da ingresso/soggiorno/cucina e ripostiglio, al piano secondo da disimpegno, camera, locale di sgombero e bagno ed al piano terzo da camera/mansarda e piccolo bagno. Al piano terra il disimpegno-ingresso è comunicante, per mezzo di porta interna, al bene garage stesso lotto della procedura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'accesso all'edificio da parte del CTU è avvenuto alla data del 1 settembre 2022 alle ore 11 e 15 per mezzo del Custode I.V.G. di Pisa. In data precedente, secondo quanto riferito al CTU da parte dell'incaricato IVG, era stato effettuato accesso forzoso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 18

Piena proprietà di locale sgombero-autorimessa al piano terreno avente due accessi esterni ed uno interno (da disimpegno d'ingresso alla abitazione), dotato di ripostiglio nel sottoscala e di piccolo bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'accesso all'edificio è avvenuto alla data del 1 settembre 2022 alle ore 11 e 15 per mezzo del Custode I.V.G. di Pisa. In data precedente, secondo quanto riferito al CTU da parte dell'incaricato IVG, era stato effettuato accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 20
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 18

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 20

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

E' presente in atti Certificazione notarile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 18

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

E' presente in atti Certificazione notarile.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 20

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La titolarità dell'immobile deriva da Atto di Compravendita a rogito Francesco D'Ambrosi del 23/02/2006 Rep.31016 Racc.11928 . Nell'Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio , rilasciato dal Comune di [REDACTED] in data 20/08/2022, è riportato il regime di separazione dei beni per l'Esecutata Signora [REDACTED].

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 18

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

- [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si veda quanto riportato alle note per il bene n.1.

CONFINI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 20

Gli immobili esecutati confinano con Via Mazzini, con Via Firenze, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 18

Si veda quanto riportato per il bene n.1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 20

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	95,39 mq	136,71 mq	1,00	136,71 mq	2,80 m	T-1-2-3
Totale superficie convenzionale:				136,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,71 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 18

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	30,46 mq	40,44 mq	0,60	24,26 mq	2,35 m	T
Totale superficie convenzionale:				24,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				24,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 20

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/12/1991 al 06/07/2004	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 98, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 116 mq Piano T-1-2
Dal 06/07/2004 al 23/02/2006	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 98, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 401,55 Piano T-1-2
Dal 23/02/2006 al 21/07/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 98, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 116 mq Rendita € 401,55 Piano T-1-2

All'Impianto meccanografico del 30/06/1987 la u.i. presentava i medesimi identificativi catastali di cui al f.43 part.98 sub.3. In data 06/12/1991 in atti dal 17/05/1999 è stata introdotta VARIAZIONE per RISTRUTTURAZIONE n.1410.1/1991. In data 20/09/2011 e 16/06/2015 sono state introdotte VARIAZIONI per VARIAZIONI TOPONOMASTICHE.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 18

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/12/1991 al 06/07/2004	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 98, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 35

		Piano T
Dal 06/07/2004 al 23/02/2006		Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 98, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 35 Piano T
Dal 23/02/2006 al 22/07/2022		Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 98, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 35 Superficie catastale 41 mq Rendita € 175,34 Piano T

In data 06/12/1991 in atti dal 17/05/1999 è stata introdotta VARIAZIONE per RISTRUTTURAZIONE n.1410.1/1991. In data 20/09/2011 e 16/06/2015 sono state introdotte VARIAZIONI per VARIAZIONI TOPONOMASTICHE.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 20

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	98	3		A4	2	5 vani	116 mq	401,55 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria depositata presso il Catasto dei Fabbricati non corrisponde allo stato di fatto dell'immobile in quanto è presente un ripostiglio al terzo piano che non è rappresentato sull'elaborato grafico. In conseguenza andrebbe presentata nuova planimetria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 18

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	98	4		C6	2	35	41 mq	175,34 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in planimetria in quanto è rappresentato antibagno non presente di fatto. Inoltre è ricompresa in destinazione d'uso garage anche la porzione di superficie individuata come deposito negli elaborati di cui alla concessione 1679-1990. Sarebbe in conseguenza necessario aggiornamento catastale per adeguamento alla autorizzazione edilizia con Denuncia di Variazione da presentarsi al Catasto Fabbricati di Pisa.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 20

Si elencano di seguito i contenuti dell'incarico ricevuto dall'Esperto con le corrispondenti e puntuali risposte:

- Provveda a dare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al/i debitore/i, all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari (e agli eventuali detentori dell'immobile) di consentire la visita dell'immobile;

E' STATA DATA COMUNICAZIONE SCRITTA DELL'INCARICO RICEVUTO AL DEBITORE E AL CREDITORE PROCEDENTE DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI. SI ALLEGANO RICEVUTE DELLE COMUNICAZIONI.

- Avverta senza indugio il custode qualora sia impossibilitato ad accedere all'immobile occupato dal debitore, affinché si adoperi per garantirne l'accesso anche previa richiesta al giudice dell'emissione del provvedimento che ordina la liberazione dell'immobile pignorato ex art. 560 c.p.c.;

IL CTU HA AVUTO ACCESSO ALLE UNITA' IMMOBILIARI ESECUTATE PER MEZZO DEL CUSTODE NOMINATO I.V.G. DI PISA IL GIORNO 1 SETTEMBRE 2022 ALLE ORE 11 E 15 SENZA PROBLEMI DI SORTA.

- Accerti se i beni da periziare sono intestati nel Catasto a nome del debitore e se sono di sua proprietà secondo le risultanze dei registri della Conservatoria nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, desumibili dai certificati ipotecari e catastali e/o dalla relazione notarile sostitutiva in atti, i quali saranno numerati e poi elencati nella relazione, secondo l'ordine logico necessario per l'accertamento della proprietà. In caso di acquisto del bene in regime di comunione legale dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.

I BENI PERIZIATI SONO INTESTATI NEL CATASTO A NOME DEL DEBITORE E SONO DI SUA PROPRIETA' SECONDO LE RISULTANZE DEI REGISTRI DELLA CONSERVATORIA DESUNTE DALLE ISPEZIONI IPOTECARIE E CATASTALI E DALLA RELAZIONE NOTARILE IN ATTI SOTTOSCRITTA DALLA DOTTORRESSA GIULIA MESSINA

VITRANO .LE RISULTANZE SONO STATE ELENATE AL PUNTO "PROVENIENZA VENTENNALE" DELLA PRESENTE RELAZIONE.IL BENE E' STATO ACQUISTATO IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI COME E' ANCHE DESUMIBILE DA ATTO DI PROVENIENZA ALLEGATO.

- Accerti la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; in caso di variazione catastale indichi sia i dati riportati nel pignoramento sia quelli risultanti dalla variazione.

I DATI INDICATI NEL VERBALE DI PIGNORAMENTO CORRISPONDONO AI CONTENUTI DELLE VISURE CATASTALI PER CIO' CHE CONCERNE GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.PER CIO' CHE CONCERNE LA DITTA INTESTATA SONO STATI RIPORTATI I NOMINATIVI DEI PROPRIETARI PRECEDENTI ANZICHE' QUELLO DELLA ESECUTATA.

- Descriva il bene pignorato, individuando i relativi dati catastali ed almeno tre confini ed indicando la superficie e tutti gli altri elementi che consentano di predisporre l'ordinanza di vendita ed il successivo decreto di trasferimento; indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

I BENI SONO STATI DESCRITTI AL PUNTO "DATI GENERALI E UBICAZIONE", I DATI CATASTALI SONO STATI INDIVIDUATI AL PUNTO "DATI CATASTALI",I CONFINI AL PUNTO "CONFINI",LA SUPERFICIE E' STATA RIPORTATA AL PUNTO "CONSISTENZA IMMOBILE", GLI ELEMENTI CHE CONSENTANO DI PREDISPORRE L'ORDINANZA DI VENDITA ED IL DECRETO DI TRASFERIMENTO SONO SINTETIZZATI AL PUNTO"RIEPILOGO BANDO D'ASTA". GLI ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA E GLI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI SONO RIPORTATI AL PUNTO "PROVENIENZA VENTENNALE"

- Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive e riferisca sullo stato di possesso del'/gli immobile/i con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare - anche mediante accesso alla banca dati dell'Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia Entrate di competenza - la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE SONO RIPORTATE AL PUNTO "SERVITU',CENSO,LIVELLO E USI CIVICI" . GLI IMMOBILI , ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO , SI PRESENTAVANO NON OCCUPATI .PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI COMPETENZA NON RISULTAVANO,SECONDO COMUNICAZIONE DELLA STESSA AGENZIA COMPETENTE,REGISTRATI CONTRATTI.

- Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (che potrebbero restare a carico dell'acquirente) ovvero, in particolare:

- domande giudiziali, sequestri, preliminari trascritti, altri pignoramenti;

- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti alle edificabilità o diritti di prelazione;

- convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;

- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione).

LE FORMALITA'CHE POTREBBERO RESTARE A CARICO DELL'ACQUIRENTE SONO STATE VERIFICATE AL PUNTO "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.

- Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli, pregiudizievoli (es. ipoteche, pignoramenti) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; per quanto riguarda le ipoteche indichi il nome del creditore, l'entità del credito ed il domicilio eletto.

LE FORMALITA'(ES.IPOTECHE,PIGNORAMENTI)CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE SONO STATE ELENATE AL PUNTO "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI".

- Verifichi la validità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello

stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche edilizie e catastali. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2011, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. In particolare, indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU, che dovrà acquisire o aggiornare.

LA VALIDITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, COSI' COME LA ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA', SONO STATE VERIFICATE AL PUNTO "REGOLARITA' EDILIZIA". SONO STATE RILEVATE ALCUNE DIFFORMITA' RISPETTO ALLO STATO AUTORIZZATO E IL COSTO PER LA SANATORIA DELLE DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE E CATASTALI E' STATO QUANTIFICATO NEL DEPREZZAMENTO INDICATO AL PUNTO "STIMA/FORMAZIONE LOTTI" DELLA PRESENTE RELAZIONE PERITALE.

- La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

LA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E' STATA EFFETTUATA AL PUNTO "SERVITU', CENSO, LIVELLO, USO CIVICO".

- L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

IL FABBRICATO TERRA TETTO CHE COMPRENDE LE UNITA' PIGNORATE NON FA PARTE DI CONTESTO CONDOMINIALE.

- Determini il valore dell'immobile sia libero e/o occupato senza titolo opponibile che detenuto da terzi con titolo opponibile con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche). In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota detraendovi il valore dell'eventuale usufrutto che sulla stessa gravi e formando più lotti qualora risulti conveniente una tale vendita. Indichi il valore finale di stima in cifra arrotondata (in difetto o in eccesso secondo opportunità) al fine di evitare possibili problematiche ai fini della vendita.

E' STATO DETERMINATO IL VALORE DELL'IMMOBILE CON RISCONTRI BASATI SUL "BORSINO IMMOBILIARE FIMAA", SUL BORSINO IMMOBILIARE, SULLE QUOTAZIONI O.M.I. DELLA AGENZIA DELLE ENTRATE. SI E' CALCOLATA LA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, SI SONO DETERMINATI IL VALORE AL MQ E QUELLO COMPLESSIVO AL PUNTO "STIMA" DELLA PRESENTE RELAZIONE PERITALE, SI SONO ESPOSTE LE CORREZIONI DELLA STIMA (COMPRESI GLI ADEGUAMENTI PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE, STATO D'USO E MANUTENZIONE, ETC) AL PUNTO "STIMA LOTTO". NON SIAMO IN PRESENZA DI QUOTA INDIVISA NE' DI USUFRUTTO. IL VALORE DELLA STIMA E' STATO INDICATO CON CIFRA ARROTONDATA.

- Provveda inoltre: ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto;
a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'UTE;
a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene all'esecutato;
ad integrare la documentazione catastale ed ipotecaria qualora risulti che la stessa è incompleta in tutto o in parte;
ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni;
a descrivere il bene su foglio separato, in cui sinteticamente per ciascun lotto, indichi: se si tratta di quota o di piena proprietà, Comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, alla categoria catastale, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);

I BENI SONO RISULTATI GIÀ ACCAMPIONATI, NON È STATO NECESSARIO PREDISPORRE FRAZIONAMENTI, NE È STATO NECESSARIO INTESTARE IL BENE ALL'ESECUTATO O INTEGRARE LA DOCUMENTAZIONE CATASTALE. SONO STATE ESEGUITE 15 FOTOGRAFIE IN FORMATO DIGITALE ED ALLEGATE ALLA PRESENTE RELAZIONE. LA DESCRIZIONE SINTETICA SU FOGLIO SEPARATO È STATA INDIVIDUATA AL PUNTO "RIEPILOGO BANDO D'ASTA" DELLA PRESENTE RELAZIONE.

- fornisca infine il numero di codice fiscale del/i debitore/i
IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL'ESECUTATA È IL SEGUENTE : [REDACTED] SECONDO DOCUMENTI IN ATTI

- Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

NON È STATO NECESSARIO FORMULARE ISTANZA DI PROROGA IN QUANTO È STATO RISPETTATO IL TERMINE CONCESSO.

- Dica il CTU se l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta dotato di impianti e quali, e se i medesimi possono dirsi conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, così come disposto dal D.M. Sviluppo Economico n. 37/08.

LE UNITÀ IMMOBILIARI SONO DOTATE DI IMPIANTO TERMICO, ELETTRICO, IDRICO SANITARIO ED È STATA ALLEGATA LA DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DEL SOLO IMPIANTO TERMICO RINVENUTA PRESSO L'UFFICIO EDILIZIA PRIVATA DEL COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO E RISALENTE AL 1991

- Dica altresì se l'immobile ricade nell'applicazione del D.Lgs. n. 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n. 311/06, relativo alla certificazione energetica degli edifici.

L'IMMOBILE RICADE NELL'APPLICAZIONE DEL D.LGS. N. 192/05 RELATIVO ALLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI.

- Provveda almeno 30 gg. prima della data fissata per l'udienza a depositare la relazione scritta, e in allegato la versione privacy (epurata dai dati sensibili,) da redigere esclusivamente sulla piattaforma predisposta dal sito www.procedure.ite ad inviarne copia al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmissi, allegando all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

IL CTU HA PROVVEDUTO A DEPOSITARE LA RELAZIONE SCRITTA NEI TERMINI INDICATI CON ALLEGATA LA VERSIONE PRIVACY EPURATA DAI DATI SENSIBILI. LA RELAZIONE È STATA REDATTA SULLA PIATTAFORMA PREDISPOSTA DAL SITO "WWW.PROCEDURE.IT" E NE È STATA INVIATA COPIA AL CREDITORE PROCEDENTE, AI CREDITORI INTERVENUTI E AL DEBITORE. SI ALLEGA ALLA PERIZIA L'ATTESTAZIONE DI AVER PROCEDUTO AI SUDDETTI INVII.

- Il CTU dovrà, infine, invitare tutte le parti a fargli pervenire eventuali osservazioni entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali osservazioni gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

LE PARTI SONO STATE INVITATE A FAR PERVENIRE AL CTU EVENTUALI OSSERVAZIONI ENTRO IL 15° GIORNO ANTECEDENTE L'UDIENZA COME DA COMUNICAZIONE ALLEGATA.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 18

Si veda quanto riportato per il bene n.1.

PATTI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 20

Da risposta di Agenzia delle Entrate del 22/07/2022 risulta unico atto registrato corrispondente a Atto di Compravendita D'Ambrosi del 23/02/2006. Altre registrazioni riguardanti gli immobili non risultano come da comunicazione allegata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 18

Si veda quanto riportato per il bene n.1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 20

Gli immobili internamente, per quanto è visibile, si presentano mediamente in sufficiente stato conservativo pur non essendo occupati da tempo. Gli impianti necessitano di approfondita revisione in quanto non usati da tempo. Sull'esterno del fabbricato sulle superfici intonacate sono presenti macchie di umidità dovute presumibilmente alla insufficiente protezione in gronda, soprattutto sul lato di Via Firenze, e le riquadrature di pietra serena presentano fenomeni di sgretolamento avanzato. Gli infissi in legno, in generale, dovrebbero essere trattati e riverniciati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 18

Gli infissi abbisognano di trattamento per il recupero delle caratteristiche originarie. Sul pavimento e alla base sono presenti efflorescenze saline. Sono presenti rivestimenti perlinati che non consentono un esame della muratura sottostante soprattutto per quello che riguarda l'entità della presenza di umidità di risalita o di muffe.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 20

Costituiscono parti comuni gli elementi di cui all'art. 1117 c.c. a comune con le u.i. in adiacenza. A titolo esemplificativo, e non esaustivo, i muri maestri a comune con le proprietà confinanti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 18

Si veda quanto riportato per il bene n.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 20

Nell' Atto di provenienza del 23/02/2006 Rep.31016 Notaio D'Ambrosi Francesco all'Art. 2 è riportato che " la consistenza immobiliare (dell'appartamento e del garage) si intende trasferita:

- a) a corpo e non per distinta di vani e/o ambienti;
- b) con tutti i diritti,accessioni,pertinenze,SERVITU' ATTIVE E PASSIVE APPARENTI E/O LEGALMENTE ESISTENTI,esclusioni e limitazioni,il tutto a norma dei titoli di provenienza ai quali espressamente si rinvia;
- c) con la espressa,essenziale garanzia della parte alienante per vizi ed evizione ed in particolare con la garanzia della piena,esclusiva,legittima proprietà e giuridica disponibilità,nonche della libertà della stessa da CENSI E DA LIVELLI,da ipoteche e da trascrizioni ipotecarie pregiudizievoli ,da pendenze tributarie per imposte sia dirette che indirette ,da pendenze legali e/o amministrative ,da diritti e/o pretese di terzi a qualsiasi titolo,ad eccezione di:

* iscrizione ipotecaria accesa presso i RR.II. di Pisa in data 23 gennaio 2003 al n.281 Reg. Part.,a favore della G.E.T.S.P.A.Gestione esattorie e tesorerie per la somma complessiva 6.326,10 a seguito di atto amministrativo del 10 gennaio 2003,Rep.N.1733

Al riguardo la parte alienante dichiara e garantisce che detta iscrizione è solo formalmente accesa e priva di effetti giuridici pregiudizievoli in quanto il relativo istituto ha rilasciato consenso alla sua cancellazione in data 16 febbraio 2006 Pratica n.1733/1 regolarmente depositato presso l'Agenzia del territorio di Pisa in data 17 febbraio 2006 ed in corso di annotamento;

- d) con la trasmissione con effetto immediato del possesso legale e materiale ,con la diretta materiale detenzione;

- e) per tutt'altro nello stato di fatto in cui si trova attualmente,ben noto alla parte acquirente , e nelle condizioni di diritto in cui si possiede dalla parte alienante." (da Atto D'Ambrosi del 23/02/2006).

Il CTU ha anche rilevato come all'attualità sulla facciata su Via Mazzini siano posizionate le linee telefoniche e cavi elettrici degli Enti fornitori.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 18

Si veda quanto riportato per il bene n.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 20

L'impianto elettrico e quello termico sono stati ristrutturati completamente e/o nuovamente installati negli anni 1991-92 (come risulta da conformità e abitabilità allegate). La struttura perimetrale , per quanto è visibile, è costituita in mattoni di laterizio ed è finita ad intonaco. Al piano terzo i travicelli in legno sono stati sostituiti con travetti prefabbricati in laterizio tipo "Baust" e la copertura a 2 falde è stata completata con travicelli in

gronda, mezzane di cotto , massetto e coppie e tegoli toscani. In facciata sono presenti elementi architettonici appartenenti alla struttura muraria, e risalenti ad epoca imprecisata (comunque di vecchia fabbricazione) , quali archi in mattoni a vista. La pavimentazione interna è in parquet e/o quadratelle di cotto; i sanitari in ceramica. I radiatori sono in ghisa e la caldaia marca Combit e4. Le scale di collegamento fino al piano secondo sono dotate di elementi di cotto e quelle dal piano secondo al piano terzo sono in legno con struttura di ferro.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 18

Si veda quanto riportato per il bene n.1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 20

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo la u.i. si presentava non occupata .

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 18

L'immobile risulta libero

Si veda quanto riportato per il bene n.1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 20

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/10/1988 al 06/07/2004		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di San Miniato	10/10/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	24/07/1989	9861	6562
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di		50	244

		San Miniato			
Dal 03/12/1997 al 06/07/2004	E	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di San Miniato	12/04/2000	24/323	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	06/06/2000	8775	5467
		Registrazione			
Dal 06/07/2004 al 23/02/2006	E	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pisa	06/07/2004	258	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 23/02/2006 al 25/07/2022	E	Conservatoria di Pisa	02/08/2004	16422	10120
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pisa	15/07/2004	100029	
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Ambrosi Francesco	23/02/2006	31016	11928
	E	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	09/03/2006	5307	3113
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		861 - Prato	07/03/2006	1903	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Come riportato nelle visure ipotecarie allegate e come risulta da Certificazione notarile non risultano trascritte:
 1) Accettazione tacita di Eredità in morte di Salcioli Ida nata a Castelfranco di Sotto il 14/09/1902 e deceduta a Castelfranco di Sotto il 10/10/1988
 2) Accettazione tacita di Eredità in morte di Bagnoli Mario nato a Castelfranco di Sotto il 04/04/1935 e deceduto il 03/12/1997

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 18

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/10/1988 al 06/07/2004		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di San Miniato	10/10/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	24/07/1989	9861	6562
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di San Miniato		50	244
Dal 03/12/1997 al 06/07/2004		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/04/2000	24	323
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	06/06/2000	8775	5467
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2004 al 23/02/2006		Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pisa	06/07/2004	258	
		Trascrizione			

Dal 23/02/2006 al 26/07/2022		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	02/08/2004	16422	10120
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria di Pisa	15/07/2004	100029	
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Ambrosi Francesco	23/02/2006	31016	11928
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	09/03/2006	5307	3113
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		861-Prato	07/03/2006	1903	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Come riportato nelle visure ipotecarie allegate e come risulta da Certificazione notarile non risultano trascritte:

- 1) Accettazione tacita di Eredità in morte di Salcioli Ida nata a Castelfranco di Sotto il 14/09/1902 e deceduta a Castelfranco di Sotto il 10/10/1988
- 2) Accettazione tacita di Eredità in morte di Bagnoli Mario nato a Castelfranco di Sotto il 04/04/1935 e deceduto il 03/12/1997

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 20

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 25/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Pisa il 09/03/2006

Reg. gen. 5308 - Reg. part. 1114

Importo: € 290.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 145.000,00

Rogante: D'AMBROSI FRANCESCO

Data: 23/02/2006

N° repertorio: 31017

N° raccolta: 11929

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pisa il 29/11/2021

Reg. gen. 24811 - Reg. part. 17528

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 18

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 26/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Pisa il 09/03/2006

Reg. gen. 5308 - Reg. part. 1114

Importo: € 290.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 145.000,00

Rogante: D'AMBROSI FRANCESCO

Data: 23/02/2006

N° repertorio: 31017

N° raccolta: 11929

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pisa il 29/11/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Reg. gen. 24811 - Reg. part. 17528

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 20

L'edificio è compreso in Zona A-Insedimenti storicizzati con interventi ammissibili disciplinati dall'art.27.1 delle N.T.A. in vigore al Comune di Castelfranco di Sotto. Per mezzo del suddetto art. 27.1 sono state introdotte integrazioni alle norme contenute nel "Piano per il centro storico" approvato dalla G.R.T. con delibera n.5631 del 16.06.1986 e per mezzo delle quali veniva individuata la categoria d'intervento ammissibile sul fabbricato corrispondente alla D3a Ristrutturazione volumetrica [.."opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali dell'edificio".].

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 18

Si veda quanto riportato per il bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 20

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Le Autorizzazioni sottoposte al CTU, dietro richiesta sulla totalità delle pratiche riguardanti gli immobili pignorati, presso il Comune di Castelfranco di Sotto identificano:

- 2 Nulla Osta dei primi anni sessanta intestati alla Signora [REDACTED], al tempo proprietaria degli immobili, riguardanti la Chiusura e riapertura di una porta in Via Mazzini 20 (Nulla Osta 75 del 3 maggio 1961) e per chiusura di una porta (Nulla Osta n.20 del 17 gennaio 1962)

- la Concessione 1679 del 10 Marzo 1990 e la connessa Variante 1 alla stessa Concessione 1679 del 15 Novembre 1991 intestate ai signori [REDACTED], proprietari all'epoca. Le autorizzazioni edilizie appena sopra citate, e cioè la 1679 e Variante, costituiscono le ultime concessioni approvate. Riguardo alla dichiarazione di Agibilità è stata reperita dal CTU all'interno della Pratica di cui alla Concessione 1679/90 come conservata nell'Archivio del Comune di Castelfranco di Sotto. La stessa dichiarazione di Agibilità, risalente alla data del 20 Agosto 1992, è identificata al numero 750. Per quanto riguarda il vincolo storico l'edificio è compreso nel Piano del Centro storico che va ad integrare, come è riportato al punto "Normativa urbanistica" della presente Relazione peritale, le Norme tecniche di Attuazione in vigore al Comune di Castelfranco di Sotto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto alcune misure interne ,altezze incluse,differiscono dalle quote riportate sugli elaborati grafici associati alla autorizzazione citata.Inoltre al piano terzo sottotetto è stato ricavato ripostiglio non individuato nelle tavole allegate alla Concessione 1679/90.In conseguenza andrebbe presentata Pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.200 della L.R.65/2014 i cui costi sono stati quantificati dal CTU nel senso di un deprezzamento del 5% sul valore del lotto.

Riguardo alle dichiarazioni di conformità è stata reperita dal CTU all'interno della Pratica di cui alla Concessione 1679/90 (ultima autorizzazione intervenuta),come conservata nell'Archivio del Comune di Castelfranco di Sotto,la sola Dichiarazione di Conformità dell'Impianto termico e non quelle relative agli impianti idrico ed elettrico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 18

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Risulta abitabilità per la destinazione d'uso garage come da allegato risalente al 20.08.1992 (Licenza di abitabilità n.750).Per le Autorizzazioni intervenute si veda quanto già riportato per il bene n.1.

Non esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto non risulta la separazione tra antibagno e bagno compresi nella unità immobiliare e che si presentano in conseguenza come unico vano.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 20

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

Il fabbricato che comprende le 2 u.i. eseguite corrisponde alla tipologia terra-tetto con accesso diretto da strada pubblica (Via Mazzini e Via Firenze).In conseguenza si presenta sprovvisto di vincoli condominiali salvo quelli eventualmente derivanti da Atti di Compravendita o da art.1117 C.C..

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 18

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

Si veda quanto riportato per il bene n.1.



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. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

• **Bene N° 1 - Terratetto** ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 20

Piena proprietà di abitazione con ingresso indipendente da Via Mazzini e compresa in fabbricato terra tetto sviluppato su quattro piani fuori terra. L'abitazione è composta al piano terreno da ingresso-disimpegno su vano scala interno per accesso ai piani superiori, al piano primo da ingresso/soggiorno/cucina e ripostiglio, al piano secondo da disimpegno, camera, locale di sgombero e bagno ed al piano terzo da camera/mansarda e piccolo bagno. Al piano terra il disimpegno-ingresso è comunicante, per mezzo di porta interna, al bene garage stesso lotto della procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 98, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 157.216,50

• **Bene N° 2 - Garage** ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 18

Piena proprietà di locale sgombero-autorimessa al piano terreno avente due accessi esterni ed uno interno (da disimpegno d'ingresso alla abitazione), dotato di ripostiglio nel sottoscala e di piccolo bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 98, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 14.556,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 20	136,71 mq	1.150,00 €/mq	€ 157.216,50	100,00%	€ 157.216,50
Bene N° 2 - Garage Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 18	24,26 mq	600,00 €/mq	€ 14.556,00	100,00%	€ 14.556,00
Valore di stima:					€ 171.772,50

Valore di stima: € 171.772,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	5,00	%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore finale di stima: € 146.000,00

E' stato arrotondato il valore di € 146006,63.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come riportato nelle visure ipotecarie allegate e come risulta da Certificazione notarile non risultano trascritte:

1) Accettazione tacita di Eredità in morte di

2) Accettazione tacita di Eredità in morte di

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pontedera, li 22/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Costagli Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità/Ultimazione lavori Conc. 1679/89 (Aggiornamento al 20/08/1992)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Notaio D'Ambrosi (Aggiornamento al 23/02/2006)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessione 1679/90 e successiva Variante anno 1991 (Aggiornamento al 10/03/1990)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Conformità impianto termico (Aggiornamento al 20/08/1992)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 25/07/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto per riassunto Atto di matrimonio (Aggiornamento al 20/08/2022)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali beni eseguiti 1/200 (Aggiornamento al 21/07/2022)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato grafico Variante alla Conc.1679/90 (Aggiornamento al 25/11/1991)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure ipotecarie beni eseguiti (Aggiornamento al 25/07/2022)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali beni eseguiti (Aggiornamento al 21/07/2022)
- ✓ N° 15 Foto - Foto beni eseguiti (Aggiornamento al 01/09/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trasmissione perizia alle parti (Aggiornamento al 22/09/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione di sopralluogo (Aggiornamento al 24/08/2022)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 20
Piena proprietà di abitazione con ingresso indipendente da Via Mazzini e compresa in fabbricato terra tetto sviluppato su quattro piani fuori terra. L'abitazione è composta al piano terreno da ingresso-disimpegno su vano scala interno per accesso ai piani superiori, al piano primo da ingresso/soggiorno/cucina e ripostiglio, al piano secondo da disimpegno, camera, locale di sgombero e bagno ed al piano terzo da camera/mansarda e piccolo bagno. Al piano terra il disimpegno-ingresso è comunicante, per mezzo di porta interna, al bene garage stesso lotto della procedura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 98, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio è compreso in Zona A-Insedimenti storicizzati con interventi ammissibili disciplinati dall'art. 27.1 delle N.T.A. in vigore al Comune di Castelfranco di Sotto. Per mezzo del suddetto art. 27.1 sono state introdotte integrazioni alle norme contenute nel "Piano per il centro storico" approvato dalla G.R.T. con delibera n. 5631 del 16.06.1986 e per mezzo delle quali veniva individuata la categoria d'intervento ammissibile sul fabbricato corrispondente alla D3a Ristrutturazione volumetrica (.. "opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali dell'edificio" ..).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 18
Piena proprietà di locale sgombero-autorimessa al piano terreno avente due accessi esterni ed uno interno (da disimpegno d'ingresso alla abitazione), dotato di ripostiglio nel sottoscala e di piccolo bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 98, Sub. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si veda quanto riportato per il bene n. 1.

Prezzo base d'asta: € 146.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 281/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 146.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 20		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 98, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	136,71 mq
Stato conservativo:	Gli immobili internamente, per quanto è visibile, si presentano mediamente in sufficiente stato conservativo pur non essendo occupati da tempo. Gli impianti necessitano di approfondita revisione in quanto non usati da tempo. Sull'esterno del fabbricato sulle superfici intonacate sono presenti macchie di umidità dovute presumibilmente alla insufficiente protezione in gronda, soprattutto sul lato di Via Firenze, e le riquadrature di pietra serena presentano fenomeni di sgretolamento avanzato. Gli infissi in legno, in generale, dovrebbero essere trattati e riverniciati.		
Descrizione:	Piena proprietà di abitazione con ingresso indipendente da Via Mazzini e compresa in fabbricato terra tetto sviluppato su quattro piani fuori terra. L'abitazione è composta al piano terreno da ingresso-disimpegno su vano scala interno per accesso ai piani superiori, al piano primo da ingresso/soggiorno/cucina e ripostiglio, al piano secondo da disimpegno, camera, locale di sgombero e bagno ed al piano terzo da camera/mansarda e piccolo bagno. Al piano terra il disimpegno-ingresso è comunicante, per mezzo di porta interna, al bene garage stesso lotto della procedura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini 18		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 98, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	24,26 mq
Stato conservativo:	Gli infissi abbisognano di trattamento per il recupero delle caratteristiche originarie. Sul pavimento e alla base sono presenti efflorescenze saline. Sono presenti rivestimenti perlinati che non consentono un esame della muratura sottostante soprattutto per quello che riguarda l'entità della presenza di umidità di risalita o di muffe.		
Descrizione:	Piena proprietà di locale sgombero-autorimessa al piano terreno avente due accessi esterni ed uno interno (da disimpegno d'ingresso alla abitazione), dotato di ripostiglio nel sottoscala e di piccolo bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 20

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pisa il 29/11/2021

Reg. gen. 24811 - Reg. part. 17528

A favore di AURELIA SPV S.R.L.

Contro Nikolaeva Olga

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTELFRANCO DI SOTTO (PI) - VIA MAZZINI 18

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Pisa il 29/11/2021

Reg. gen. 24811 - Reg. part. 17528

A favore di AURELIA SPV S.R.L.

Contro Nikolaeva Olga

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

