

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# ALLEGATO 12

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Agata Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SOMMARIO

|                                                                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                                                                     | 4  |
| Premessa .....                                                                                                     | 4  |
| Descrizione .....                                                                                                  | 4  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via Robertino Francardi - Loc. Marina di Pisa, piano 2 ..... | 4  |
| <b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Pisa (PI) - via XXIV Maggio .....                                  | 4  |
| Lotto 1 .....                                                                                                      | 5  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                                       | 5  |
| Titolarità .....                                                                                                   | 5  |
| Confini .....                                                                                                      | 5  |
| Consistenza .....                                                                                                  | 5  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                                                   | 5  |
| Dati Catastali .....                                                                                               | 6  |
| Precisazioni .....                                                                                                 | 6  |
| Patti .....                                                                                                        | 6  |
| Stato conservativo .....                                                                                           | 6  |
| Parti Comuni .....                                                                                                 | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                                                                       | 6  |
| Stato di occupazione .....                                                                                         | 7  |
| Provenienze Ventennali .....                                                                                       | 7  |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                                                    | 7  |
| Normativa urbanistica .....                                                                                        | 8  |
| Regolarità edilizia .....                                                                                          | 8  |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                                                                | 9  |
| Lotto 2 .....                                                                                                      | 9  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                                       | 9  |
| Titolarità .....                                                                                                   | 9  |
| Confini .....                                                                                                      | 9  |
| Consistenza .....                                                                                                  | 9  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                                                   | 10 |
| Dati Catastali .....                                                                                               | 10 |
| Patti .....                                                                                                        | 10 |
| Stato conservativo .....                                                                                           | 10 |
| Parti Comuni .....                                                                                                 | 10 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                                                                          | 11 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                                                                       | 11 |
| Stato di occupazione .....                                                                                         | 11 |

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Provenienze Ventennali.....                                       | 11 |
| Formalità pregiudizievoli.....                                    | 12 |
| Normativa urbanistica.....                                        | 13 |
| Regolarità edilizia.....                                          | 13 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                | 13 |
| Stima / Formazione lotti.....                                     | 13 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                              | 13 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                              | 14 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                      | 15 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                              | 16 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                              | 16 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2023 del R.G.E. .... | 17 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 68.544,00</b> .....            | 17 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 62.842,00</b> .....            | 17 |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 04/07/2023, il sottoscritto Ing. D'Agata Raffaella, con studio in Via Mariscoglio, 24 - 56124 - Pisa (PI), email raffaella@studioingegneriadagata.it, PEC raffaella.dagata@ingpec.eu, Fax 050 573308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via Robertino Francardi - Loc. Marina di Pisa, piano 2
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Pisa (PI) - via XXIV Maggio 75

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA ROBERTINO FRANCARDI - LOC. MARINA DI PISA, PIANO 2**

Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato al secondo piano sottotetto di un edificio costituito da più unità immobiliari. Si accede all'appartamento attraverso un vano scala condominiale ed è costituito da soggiorno, cucina, una camera matrimoniale, una singola e un bagno.

È comune a tutte le unità dell'edificio, pro quota parte condominiale, il vano soprastante la copertura individuato come torretta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PISA (PI) - VIA XXIV MAGGIO**

Trattasi di fondo commerciale che si sviluppa interamente al piano terra facente parte di un edificio condominiale su più piani dove sono ubicati sia altri fondi commerciali che appartamenti per civile abitazione. Il fondo si sviluppa con circa 40mq lordi ad uso commerciale con entrata direttamente da via XXIV Maggio e il restante spazio di retro-fondo comprensivo di un piccolo w.c. finestrato. A questa parte posteriore del fondo si accede anche dal cortile condominiale retrostante a cui si accede da via della Pura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via Robertino Francardi - Loc. Marina di Pisa, piano 2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

L'appartamento confina a ovest con via Moriconi e a sud ed ad est con appartamento di proprietà \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, salvo se altri.

### CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 72,80 mq         | 81,60 mq         | 1            | 81,60 mq                 | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 81,60 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 81,60 mq                 |         |       |

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà       | Dati catastali                                                                                                                                                   |
|------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 10/12/1991 al 31/07/2023 | ****Omissis**** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 62, Part. 211, Sub. 6, Zc. 2<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 4 vani<br>Superficie catastale 86 mq<br>Rendita € 674,49<br>Piano 2 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 62     | 211   | 6    | 2                   | A2        | 2      | 4 vani      | 86 mq                | 674,49 € | 2     |          |

### Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in uno stato di manutenzione e conservazione ordinario.

## PARTI COMUNI

È comune a tutte le unità dell'edificio, pro quota parte condominiale, il vano soprastante la copertura individuato come torretta al quale si accede mediante scala condominiale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile fa parte di un edificio di maggior mole, costruito prima del 1967. Si presenta in discrete condizioni statiche e di manutenzione. La struttura portante è in muratura intonacata. L'appartamento è posto nel sottotetto del fabbricato costituito da 3 piano fuori terra. Il solaio di copertura, che funge da copertura di tutto l'edificio, è in travi e travicelli in legno. L'altezza utile è di 3,2 m nel punto più alto e di 1,75 in gronda. L'altezza media varia a seconda degli ambienti, ma risulta sempre inferiore a 2,7 m.

Il bagno ha un rivestimento in mattonelle fino a 1,8 m di altezza ed è composto da w.c., bidet, lavabo e doccia.

Tutte le finestre sono a tetto ed hanno un infisso in legno con doppio vetro.

Il pavimento è in mattonelle in gres di basso pregio e le porte sono in legno povero.

Il riscaldamento è centralizzato e avviene mediante radiatori in ghisa posti in tutte le stanze, l'acqua calda è garantita da una caldaia. L'impianto elettrico è sottotraccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, dalla moglie \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*e dal figlio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo        | Proprietà       | Atti                     |            |               |             |
|----------------|-----------------|--------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 10/12/1991 | ****Omissis**** | atto di compravendita    |            |               |             |
|                |                 | Rogante                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                 | Notaio Sergio Napolitano | 10/12/1991 | 17169         | 3761        |
|                |                 | Trascrizione             |            |               |             |
|                |                 | Presso                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                 | Pisa                     | 20/12/1991 |               | 10789       |
|                |                 | Registrazione            |            |               |             |
|                |                 | Presso                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                 | Pisa                     | 20/12/1991 | 2460          |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 14/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 06/05/2011  
Reg. gen. 7757 - Reg. part. 1572  
Quota: 1/1  
Importo: € 24.000,00  
A favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 120.000,00  
Rogante: Romoli Roberto  
Data: 29/04/2011

N° repertorio: 34764

N° raccolta: 7330

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 17/10/2014

Reg. gen. 14749 - Reg. part. 2319

Quota: 1

Importo: € 100.000,00

A favore \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Rogante: Romoli Roberto

Data: 15/10/2014

N° repertorio: 39557/10096

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Pisa il 03/04/2023

Reg. gen. 6404 - Reg. part. 4621

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

Contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Nelle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del comune di Pisa, a seguito della delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 28.05.2009, inquadra l'area dov'è posto l'immobile come "C2bC: - ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterato con tessuto rado"

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Concessione edilizia n. 230 del 26/04/1973

P.e. 2839 del 7-08-1992 per manutenzione straordinaria copertura

P.e. n. 2834 dell'8.09.2000 per manutenzione straordinaria per rifacimento facciate

Condono prot. 9440 del 1986 rilasciato con concessione n. 2968 del 30.09.1994

### **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.

Da un'attenta analisi degli elaborati grafici presenti nel condono la sottoscritta, a seguito del rilievo, ha evidenziato la sussistenza di alcune misure difformi rispetto allo stato condonato.

Il Regolamento Edilizio del comune di Pisa permette, all'art. 16 quarter, di presentare una comunicazione per la rettifica degli errori grafici con allegata una perizia giurata.

L'attestazione dovrà essere accompagnata da una relazione tecnica asseverata comprovante il rispetto dei requisiti igienico sanitari e delle disposizioni degli strumenti urbanistici.

Nel caso specifico però l'appartamento non gode di questi requisiti infatti l'altezza media dei locali risulta inferiore a 2,7 m e la superficie aero illuminante non risulta soddisfatta (le finestre hanno una superficie inferiore a 1/8 della superficie della relativa stanza).

Pertanto il comune potrebbe riservarsi il diritto di NON rilasciare l'abitabilità dell'immobile.

La spesa eventualmente da sostenere riguarderà il tecnico e i diritti di segreteria/istruttoria.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Pisa (PI) - via XXIV Maggio 75

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il locale confina a nord con proprietà \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, a sud con proprietà \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, ad est con distacco verso via XXIV Maggio e ad ovest con il cortile a comune del condominio.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Negoziò                               | 68,00 mq         | 77,60 mq         | 1            | 77,60 mq                 | 3,40 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 77,60 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 77,60 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà       | Dati catastali                                                                                                                      |
|------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 23/03/1994 al 07/04/2005 | ****Omissis**** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 384, Sub. 10, Zc. 1<br>Categoria C1<br>Cl.6, Cons. 49 mq<br>Rendita € 1.328,59<br>Piano T |
| Dal 07/04/2005 al 31/07/2023 | ****Omissis**** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 8, Part. 384, Sub. 10, Zc. 1<br>Categoria C1<br>Cl.6, Cons. 49 mq<br>Rendita € 1.328,59<br>Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |           |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |           |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita   | Piano | Graffato |
|                         | 8      | 384   | 10   | 1                   | C1        | 6      | 49 mq       |                      | 1328,59 € | T     |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale: in seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si è riscontrata una lieve difformità rispetto allo stato dei luoghi. Nello specifico attualmente l'antibagno non è presente e la porta per accedere al bagno è posizionata diversamente.

E' stato eseguito dalla sottoscritta un nuovo accatastamento conforme allo stato di fatto.

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in uno stato mediocre di conservazione.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta essere inserito all'interno di un contesto condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fondo è posto al piano terra di un condominio di maggior mole costruito prima del 1967. Si presenta in precarie condizioni di manutenzione anche se risulta agibile. Sono presenti numerose macchie di infiltrazioni nella parte del fondo-bottega derivanti dalla copertura. Infatti il negozio è, per la parte davanti coperto dall'appartamento del primo piano, mentre per la parte posteriore ha una copertura facente parte del blocco dei garage posteriori al condominio (vedi doc fotografica).

Non è presente l'impianto di riscaldamento mentre è presente un impianto di raffrescamento con split.

L'impianto elettrico è sottotraccia ma necessita di una completa revisione. La pavimentazione interna è in gres e gli infissi in alluminio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da un negozio di cartoleria/libreria \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà       | Atti                  |            |               |             |
|------------------------------|-----------------|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 23/03/1944 al 14/02/2005 | ****Omissis**** | atto di compravendita |            |               |             |
|                              |                 | Rogante               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                 | notaio Lucarelli      | 23/03/1994 | 20139         | 7457        |
|                              |                 | Trascrizione          |            |               |             |
|                              |                 | Presso                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                 | Pisa                  | 01/04/1994 |               | 2951        |
|                              |                 | Registrazione         |            |               |             |
|                              |                 | Presso                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 14/02/2005               | ****Omissis**** | atto di compravendita |            |               |             |
|                              |                 | Rogante               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                 | Angela Nobile         | 14/02/2005 | 54549         |             |
|                              |                 | Trascrizione          |            |               |             |
|                              |                 | Presso                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                 | Pisa                  | 28/02/2005 |               | 2187        |
|                              |                 | Registrazione         |            |               |             |
|                              |                 | Presso                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                 | Pisa                  |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 14/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pisa il 17/10/2019

Reg. gen. 19690 - Reg. part. 3372

Importo: € 137.500,00

A favore: \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Contro: \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 55.000,00

Interessi: € 82.500,00

Percentuale interessi: 3,00 %

Rogante: Notaio Marinella Mario

Data: 16/10/2019

N° repertorio: 33808/24412

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di operazioni bancarie

Iscritto a Pisa il 17/10/2019

Reg. gen. 19689 - Reg. part. 3371

Importo: € 48.000,00

A favore: di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Contro: \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 46.600,00

Interessi: € 1.400,00

Rogante: Notaio Marinella Mario

Data: 16/10/2019

N° repertorio: 33807/24411

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Pisa il 03/04/2023

Reg. gen. 6404 - Reg. part. 4621

A favore di: \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

- Contro: \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Nelle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del comune di Pisa, a seguito della delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 28.05.2009, inquadra l'area dov'è posto l'immobile come "Q3b: - assetti urbani non suscettibili di incrementi del carico insediativo".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile, costruito in data anteriore al 01.09.1967, non sono stati reperiti titoli abilitativi preesistenti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.608,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.591,72

Importo spese straordinarie già deliberate: € 3.248,07

ad oggi il credito che ha il condominio nei confronti del Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ammonta ad €. 11.982,01

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via Robertino Francardi - Loc. Marina di Pisa, piano 2  
Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato al secondo piano sottotetto di un edificio costituito da più unità immobiliari. Si accede all'appartamento attraverso un vano scala condominiale ed è costituito da soggiorno, cucina, una camera matrimoniale, una singola e un bagno. È comune a tutte le unità dell'edificio, pro quota parte condominiale, il vano soprastante la copertura individuato come torretta.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 211, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2

| Identificativo corpo                                                                                              | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Pisa (PI) - via<br>Robertino Francardi -<br>Loc. Marina di Pisa,<br>piano 2 | 81,60 mq                 | 1.400,00 €/mq   | € 114.240,00       | 100,00%          | € 114.240,00 |
| Valore di stima:                                                                                                  |                          |                 |                    |                  | € 114.240,00 |

Valore iniziale di stima: € 114.240,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento                                          | Valore | Tipo |
|------------------------------------------------------------------|--------|------|
| Stato d'uso e di manutenzione                                    | 3,00   | %    |
| Mancanza di ascensore                                            | 2,00   | %    |
| mancanza di requisiti igienico sanitari ai fini dell'abitabilità | 35,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 68.544,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Pisa (PI) - via XXIV Maggio

Trattasi di fondo commerciale che si sviluppa interamente al piano terra facente parte di un edificio condominiale su più piani dove sono ubicati sia altri fondi commerciali che appartamenti per civile abitazione. Il fondo si sviluppa con circa 40mq lordi ad uso commerciale con entrata direttamente da via XXIV Maggio e il restante spazio di retro-fondo comprensivo di un piccolo w.c. finestrato. A questa parte posteriore del fondo si accede anche dal cortile condominiale retrostante a cui si accede da via della Pura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 384, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C1

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

| Identificativo corpo                                          | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 - Locale commerciale<br>Pisa (PI) - via XXIV Maggio | 77,60 mq                 | 1.100,00 €/mq   | € 85.360,00        | 100,00%          | € 85.360,00 |
| Valore di stima:                                              |                          |                 |                    |                  | € 85.360,00 |

Valore iniziale di stima: € 85.360,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore    | Tipo |
|---------------------------------------|-----------|------|
| Stato d'uso e di manutenzione         | 10,00     | %    |
| Spese condominiali insolute           | 11.982,00 | €    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 2.000,00  | €    |

**Valore finale di stima: € 62.842,00**

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.

Pisa, li 22/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. D'Agata Raffaella

14 di 17

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ ALLEGATO 1: Documentazione catastale lotto 1
- ✓ ALLEGATO 2: Documentazione catastale lotto 2
- ✓ ALLEGATO 3: Documentazione fotografica lotto 1
- ✓ ALLEGATO 4: Documentazione fotografica lotto 2
- ✓ ALLEGATO 5: Rilievo dell'immobile lotto 1
- ✓ ALLEGATO 6: Rilievo dell'immobile lotto 2
- ✓ ALLEGATO 7: Quotazioni immobiliari lotto 1
- ✓ ALLEGATO 8: Quotazioni immobiliari lotto 2
- ✓ ALLEGATO 9: Estratto documenti in comune lotto 2
- ✓ ALLEGATO 10: Nuovo accatastamento lotto 2
- ✓ ALLEGATO 11: Schema riassuntivo
- ✓ ALLEGATO 12: relazione in versione privacy

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - via Robertino Francardi - Loc. Marina di Pisa, piano 2  
Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato al secondo piano sottotetto di un edificio costituito da più unità immobiliari. Si accede all'appartamento attraverso un vano scala condominiale ed è costituito da soggiorno, cucina, una camera matrimoniale, una singola e un bagno. E' comune a tutte le unità dell'edificio, pro quota parte condominiale, il vano soprastante la copertura individuato come torretta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 211, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2

Destinazione urbanistica: Nelle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del comune di Pisa, a seguito della delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 28.05.2009, inquadra l'area dov'è posto l'immobile come "C2bC: - ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterato con tessuto rado"

**Prezzo base d'asta: € 68.544,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Pisa (PI) - via XXIV Maggio  
Trattasi di fondo commerciale che si sviluppa interamente al piano terra facente parte di un edificio condominiale su più piani dove sono ubicati sia altri fondi commerciali che appartamenti per civile abitazione. Il fondo si sviluppa con circa 40mq lordi ad uso commerciale con entrata direttamente da via XXIV Maggio e il restante spazio di retro fondo comprensivo di un piccolo w.c. finestrato. A questa parte posteriore del fondo si accede anche dal cortile condominiale retrostante a cui si accede da via della Pura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 384, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Nelle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del comune di Pisa, a seguito della delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 28.05.2009, inquadra l'area dov'è posto l'immobile come "Q3b: - assetti urbani non suscettibili di incrementi del carico insediativo".

**Prezzo base d'asta: € 62.842,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2023 DEL R.G.E.

## LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.544,00

| Bene N° 1 - Appartamento                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |          |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:                                | Pisa (PI) - via Robertino Francardi - Loc. Marina di Pisa, piano 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |          |
| Diritto reale:                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Quota      |          |
| Tipologia immobile:                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 211, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Superficie | 81,60 mq |
| Stato conservativo:                        | L'immobile risulta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |          |
| Descrizione:                               | Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato al secondo piano sottotetto di un edificio costituito da più unità immobiliari. Si accede all'appartamento attraverso un vano scala condominiale ed è costituito da soggiorno, cucina, una camera matrimoniale, una singola e un bagno. E' comune a tutte le unità dell'edificio, pro quota parte condominiale, il vano soprastante la copertura individuato come torretta. |            |          |
| Vendita soggetta a IVA:                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |          |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |          |
| Stato di occupazione:                      | L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |          |

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.842,00

| Bene N° 2 - Locale commerciale             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |          |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:                                | Pisa (PI) - via XXIV Maggio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |          |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:                        | Locale commerciale<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 384, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Superficie | 77,60 mq |
| Stato conservativo:                        | L'immobile si trova in uno stato mediocre di conservazione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |          |
| Descrizione:                               | Trattasi di fondo commerciale che si sviluppa interamente al piano terra facente parte di un edificio condominiale su più piani dove sono ubicati sia altri fondi commerciali che appartamenti per civile abitazione. Il fondo si sviluppa con circa 40mq lordi ad uso commerciale con entrata direttamente da via XXIV Maggio e il restante spazio di retrofondo comprensivo di un piccolo w.c. finestrato. A questa parte posteriore del fondo si accede anche dal cortile condominiale retrostante a cui si accede da via della Pura. |            |          |
| Vendita soggetta a IVA:                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |          |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |          |
| Stato di occupazione:                      | L'immobile è occupato ****Omissis****                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |          |