



---

## TRIBUNALE DI PISA

---



Perizia del C.T.U. Ing. Ciampa Fabrizio, nella procedura 81/2024

Esecuzione immobiliare: Dovalue S.p.A./



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via S. Lucia n. 16, piano rialzato.....</b>	<b>4</b>
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via S. Lucia n. 16, piano rialzato.....</b>	<b>4</b>
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Lotto 2.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali.....	13
Precisazioni.....	13
Patti.....	13
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	15





Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
<b>Lotto 1</b> .....	17
<b>Lotto 2</b> .....	18
Riserve e particolarità da segnalare.....	19



Firmato Da: FABRIZIO CIAMPA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7af51e63085611a1ca161167c0a7b1aa



## INCARICO

---

All'udienza del 04/10/2024, il sottoscritto Ing. Ciampa Fabrizio, con studio in Via Bernardini, 6 - 56100 - Pisa (PI), email fciampaing@gmail.com, PEC fabrizio.ciampa@ingpec.eu, Tel. 050 9335200, Fax 050 9335200, veniva nominato C.T.U. e in data 07/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via S. Lucia n. 16, piano rialzato
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via S. Lucia n. 16, piano rialzato

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA S. LUCIA N. 16, PIANO RIALZATO**

---

Appartamento per civile abitazione occupante l'ala nord del piano rialzato del fabbricato condominiale sito in Pisa, Via S. Lucia n. 16. Il bene è composto da ingresso/corridoio, soggiorno/tinello, due camere da letto, locale multiuso, bagno e cucina. Di pertinenza piccolo fustolo di terreno a comune con il successivo bene 2, con accesso diretto dal bagno su cui ripostiglio in muratura di modeste dimensioni, contiguo a quello dell'anzidetto bene 2.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA S. LUCIA N. 16, PIANO RIALZATO**

---

Appartamento per civile abitazione ubicato sul lato sud-est del piano rialzato del fabbricato condominiale sito in Comune di Pisa, Via S. Lucia n. 16. Il bene è composto da piccolo ingresso, doppio locale in parte destinato a cucinotto/angolo cottura, in parte a "camera da letto" e bagno. Di pertinenza piccolo fustolo di terreno a comune con il precedente bene 1, con accesso diretto dall'anzidetto doppio locale, su cui insiste ripostiglio in muratura di modeste dimensioni, contiguo a quello dell'anzidetto bene 1.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via S. Lucia n. 16, piano rialzato

**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 debitori:

- Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: ...

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

- (Proprietà 1/1)

Il bene confina: a nord affaccio su Via Trento, a ovest con affaccio su Via S. Lucia, a sud con vano scale e proprietà e a est con proprietà

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,00 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	3,00 m	T
Locale di deposito	2,31 mq	3,18 mq	1	2,57 mq	2,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				105,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,57 mq		



**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 111, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 1.071,00 Piano T Graffato part. 112
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994		Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 111, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 1.237.500,00 Piano T Graffato part. 112
Dal 01/01/1994 al 06/12/2004		Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 111, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 418,33 Piano T Graffato part. 112
Dal 06/12/2004 al 16/10/2006		Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 111, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 418,33 Piano T Graffato 112



Dal 16/10/2006 al 28/07/2008		Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 111, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 418,33 Piano T Graffato part. 112
Dal 28/07/2008 al 09/11/2015	a	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 111, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 418,33 Piano T Graffato part. 111 sub 12
Dal 19/11/2015 al 08/10/2024	a	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 111, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 418,33 Piano T Graffato part. 111 sub 12

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	124	111	7		A2	1	4,5 vani	80,00 mq	418,33 €	T	part. 111 sub 12

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.



Per quanto potuto accertare nel corso del sopralluogo, con il conforto della pertinente planimetria catastale (unico documento ufficiale disponibile), alla presenza della conduttrice dell'appartamento Sig.ra [redacted] la camera da letto posta sul lato sud - fra il bagno e l'originario locale denominato RIP (ad oggi destinato, invece, ad anticamera del vano in discussione) - originariamente era pertinenza dell'appartamento di cui al successivo bene 2: seppure richiesta non è stata resa disponibile alcuna certificazione attestante la legittimità dello stato. Catastalmente si rende necessario l'aggiornamento della situazione ad oggi esistente.

## PRECISAZIONI

---

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

## PATTI

---

La conduttrice dell'appartamento risulta la Sig.ra [redacted], unitamente alle due figlie minori, senza alcun titolo.

## STATO CONSERVATIVO

---

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un maggior fabbricato di tre piani fuori terra con accesso dal numero civico 16 di Via S. Lucia. E' composto da da ingresso/corridoio, soggiorno/tinello, due camere da letto, locale multiuso/rip., bagno e cucina. Di pertinenza piccolo fustolo di terreno a comune con il successivo bene 2, con accesso diretto dal bagno, su cui insiste ripostiglio in muratura di modeste dimensioni, contiguo a quello dell'anzidetto bene 2.

Il pavimento, passante, è in vecchia graniglia di varia tipologia e pezzatura, ad eccezione di quello del bagno in piastrelle 20x25 di ceramica come il rivestimento fino h = 2,25ml, con una camera pavimentata con parquet. Anche la cucina è rivestita con mattonelle di ceramica 20x20 fino h =140ml. L'impianto elettrico risulta tutto sotto traccia; presenti gli impianti termico (funzionante con vecchia e mal funzionante caldaia a muro funzionante a gas metano posta nel bagno con elementi radianti in tutti i locali, idrico, antenna Tv e satellitare. Gli infissi interni sono di legno tamburato, quelli esterni di legno dotati: quelli prospettanti le pubbliche vie sono dotati di avvolgibili, quelle prospettanti il resede interno, di persiane di legno. Evidente la presenza di muffe e umidità, gli intonaci si sono molto "provati", e le condizioni generali del bene sono definibili molto precarie, in tutti i sensi.

## PARTI COMUNI

---



Pur in assenza di certificazione ufficiale, lo stato attuale della situazione induce a pensare che il piccolo appezzamento di terreno, originariamente di esclusiva pertinenza dell'intero appartamento di cui il presente e il successivo bene 2 sono oggi due distinte porzioni, sia a comune fra le due suddette unità abitative. Relativamente al presente bene 1 il terreno è direttamente accessibile dal bagno, così come direttamente è raggiungibile dal locale destinato a cameretta di cui al successivo bene 2.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Per quanto potuto accertare, non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

-Esposizione: nord-ovest

-Altezza interna utile:3,00ml

-Str. verticali: misto pietre e laterizio

-Copertura: a padiglioni

-Manto di copertura: laterizio

-Pareti esterne e interne: muratura laterizio

-Pavimentazione interna: vecchia graniglia

-Infissi esterni e interni: di legno, con avvolgibili e persiane i primi

-Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti i primi due; l'impianto termico funziona a gas metano con

elementi radianti presenti in tutti i locali ma allo stato la caldaia a muro posta nel bagno è mal funzionante e

pericolosa trovandosi in corrispondenza di copiose infiltrazioni di acqua provenienti dall'appartamento soprastante

-Terreno: non esclusivo ma in comune con il successivo bene 2

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



Al momento dell'accesso ai beni, avvenuto in data 13/12/2024, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, l'appartamento era occupato dalla Sig.ra con le due figlie minori, ma senza alcun tipo di contratto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1973 al 06/12/2004		Atto notarile pubblico di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. P. Salemi di Pisa	23/05/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pisa	11/06/1973		4801
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/12/2004 al 16/10/2006		Atto notarile di cessione di diritti reali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. G. Dell'Antico di Pontedera	06/12/2004	121063	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pisa	21/12/2004		15491
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/10/2006 al 08/10/2024		Atto giudiziario decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice Delegato di Pisa	16/10/2006	318	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pisa	27/10/2006		14703
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°




## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 10/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 04/07/2007  
Reg. gen. 15801 - Reg. part. 4177  
Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Soc. Coop. per azioni  
Contro  
Capitale: € 180.000,00  
Interessi: € 180.000,00  
Percentuale interessi: 5,70 %  
Rogante: Notaio Dott. M. Cariello di Pisa  
Data: 22/06/2007  
N° repertorio: 13737/3198
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 03/02/2010  
Reg. gen. 1933 - Reg. part. 365  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di Banca Popolare di Spoleto  
Contro  
Capitale: € 60.000,00  
Percentuale interessi: 2,75 %  
Rogante: Notaio Dott. M. Cariello di Pisa  
Data: 29/01/2010  
N° repertorio: 16657/5277

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare**  
Trascritto a Pisa il 19/04/2024  
Reg. gen. 10280 - Reg. part. 7422  
Quota: 1/1  
A favore di BCC NPLS 2022 S.R.L.  
Contro

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non è disponibile alcuna documentazione urbanistica o edilizia utile per la ricerca di atti legittimanti la costruzione del fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto. Unico documento ufficiale la planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Pisa. Dall'atto Notaio Troysi del 21/02/1961 è rilevabile la dichiarazione di abitabilità resa in data 18/10/1957.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via S. Lucia n. 16, piano rialzato

## 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 debitori:

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

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

- (Proprietà 1/1)



**CONFINI**

Il bene confina: a nord propr. a, a ovest con vano scale e propr. sud con proprietà  
a est con proprietà

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	17,50 mq	20,20 mq	1	20,20 mq	3,00 m	T
Locale di deposito	2,24 mq	3,13 mq	1	3,13 mq	2,17 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>23,33 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>23,33 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 111, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 714,00 Piano T Graffato part. 711 sub 10
Dal 01/04/1992 al 01/01/1994		Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 111, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 38 mq Rendita € 825,00 Piano T Graffato part. 711



sub 10

Dal 01/01/1994 al 06/12/2004

Catasto Fabbricati  
Fg. 124, Part. 111,  
Sub. 11, Zc. 1  
Categoria A2  
Cl.1, Cons. 3 vani  
Rendita € 278,89  
Piano T  
Graffato part. 711  
sub 10

Dal 06/12/2004 al 16/10/2006

Catasto Fabbricati  
Fg. 124, Part. 111,  
Sub. 11, Zc. 1  
Categoria A2  
Cl.1, Cons. 3 vani  
Rendita € 278,89  
Piano T  
Graffato part. 711  
sub 10

Dal 16/10/2006 al 28/07/2008

Catasto Fabbricati  
Fg. 124, Part. 111,  
Sub. 11, Zc. 1  
Categoria A2  
Cl.1, Cons. 3 vani  
Rendita € 278,89  
Piano T  
Graffato part. 711  
sub 10

Dal 28/07/2008 al 09/11/2015

Catasto Fabbricati  
Fg. 124, Part. 111,  
Sub. 11, Zc. 1  
Categoria A2  
Cl.1, Cons. 3 vani  
Rendita € 278,89  
Piano T  
Graffato part. 111  
sub 24

Dal 19/11/2015 al 08/10/2024

Catasto Fabbricati  
Fg. 124, Part. 111,  
Sub. 11, Zc. 1  
Categoria A2  
Cl.1, Cons. 4,5 vani  
Superficie catastale  
80 mq  
Rendita € 418,33  
Piano T  
Graffato part.  
111sub 24



Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	124	111	11	1	A2	1	3 vani	38 mq	278,89 €	T	part. 111 sub 24

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto potuto accertare nel corso del sopralluogo, con il conforto della pertinente planimetria catastale (unico documento ufficiale disponibile), alla presenza del conduttore dell'appartamento Sig. locale posto sul lato nord - adiacente all'ingresso e alla corte - originariamente facente parte dell'appartamento in oggetto, ad oggi non è più porzione del presente bene. Seppure richiesta non è stata resa disponibile alcuna certificazione attestante la legittimità dello stato. Catastalmente si rende necessario l'aggiornamento della situazione ad oggi esistente.

**PRECISAZIONI**

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

**PATTI**

Il conduttore dell'appartamento risulta Sig. \_\_\_\_\_, senza alcun titolo.

**STATO CONSERVATIVO**



Appartamento per civile abitazione ubicato sul lato sud-est del piano rialzato del fabbricato condominiale sito in Comune di Pisa, Via S. Lucia n. 16. Il bene è composto da piccolo ingresso, doppio locale in parte destinato a cucinotto/angolo cottura, in parte a "camera da letto" e bagno. Di pertinenza piccolo fustolo di terreno a comune con il precedente bene 1, con accesso diretto dall'anzidetto doppio locale, su cui insiste ripostiglio in muratura di modeste dimensioni, contiguo a quello dell'anzidetto bene 1.

Il pavimento, passante, è in vecchia graniglia di varia tipologia e pezzatura, ad eccezione di quello del bagno in piastrelle 20x20 di ceramica come il rivestimento fino h = 2,00ml. Anche il cucinotto è rivestita con mattonelle di ceramica 20x20 fino h =140ml. L'impianto elettrico risulta tutto sotto traccia; presenti l'impianto di condizionamento funzionante anche con pompa di calore per il riscaldamento, idrico, antenna Tv e satellitare. Gli infissi interni sono di legno tamburato, quelli esterni di legno dotati di persiane di legno. Evidente la presenza di muffe e umidità, gli intonaci si sono molto "provati", e le condizioni generali del bene sono definibili molto precarie, in tutti i sensi. La camera utilizzata dal Sig. \_\_\_\_\_ riduce ad un modestissimo spazio che ospita un divano letto, a diretto contatto con l'angolo cottura, al limite della vivibilità. Probabilmente invalidati i requisiti igienico sanitari.

## PARTI COMUNI

Pur in assenza di certificazione ufficiale, lo stato attuale della situazione induce a pensare che il piccolo appezzamento di terreno, originariamente di esclusiva pertinenza dell' intero appartamento di cui il presente e il precedente bene 1 sono oggi due distinte porzioni, sia a comune fra le due suddette unità abitative. Relativamente al presente bene 2 il terreno è direttamente accessibile dal già denominato doppio locale, così come direttamente è raggiungibile dal bagno di cui al precedente bene 1.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto potuto accertare, non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Esposizione: est
- Altezza interna utile:3,00ml
- Str. verticali: misto pietre e laterizio
- Copertura: a padiglioni
- Manto di copertura: laterizio
- Pareti esterne e interne: muratura laterizio

-Pavimentazione interna: vecchia graniglia

-Infissi esterni e interni: di legno, con persiane i primi

-Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti i primi due; l'impianto termico funziona con pompa di calore

-Terreno: non esclusivo ma in comune con il precedente bene 2

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento dell'accesso ai beni, avvenuto in data 13/12/2024, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, l'appartamento era occupato dal Sig \_\_\_\_\_ li senza alcun tipo di contratto.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1973 al 06/12/2004		Atto notarile pubblico di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. P. Salemi di Pisa	23/05/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pisa	11/06/1973		4801
Dal 06/12/2004 al 16/10/2006		Atto notarile pubblico di cessione di diritti reali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. G. Dell'Antico di Pontedera	06/12/2004	121063	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



	Conservatoria dei RR. II. di Pisa	21/12/2004		15491
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/10/2006 al 08/10/2024	Atto giudiziario decreto di trasferimento immobili			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Giudice Delegato di Pisa	16/10/2006	319	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR. II. di Pisa	27/10/2006		14704
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 10/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Pisa il 04/07/2007  
 Reg. gen. 15801 - Reg. part. 4177  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 360.000,00  
 A favore di Banca di Credito Cooperativo di Fornacette - Soc. Coop. per azioni  
 Contro  
 Capitale: € 180.000,00  
 Interessi: € 180.000,00  
 Percentuale interessi: 5,70 %  
 Rogante: Notaio Dott. M. Cariello di Pisa  
 Data: 22/06/2007  
 N° repertorio: 13737/3198
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Pisa il 03/02/2010  
 Reg. gen. 1933 - Reg. part. 365  
 Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00  
A favore di Banca Popolare di Spoleto  
Contro  
Capitale: € 60.000,00  
Percentuale interessi: 2,75 %  
Rogante: Notaio Dott. M. Cariello di Pisa  
Data: 29/01/2010  
N° repertorio: 16657/5277

**Trascrizioni**• **Atto esecutivo cautelare**

Trascritto a Pisa il 19/04/2024  
Reg. gen. 10280 - Reg. part. 7422  
Quota: 1/1  
A favore di BCC NPLS 2022 S.R.L.  
Contro

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

Non è disponibile alcuna documentazione urbanistica o edilizia utile per la ricerca di atti legittimanti la costruzione del fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto. Unico documento ufficiale la planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Pisa. Dall'atto Notaio Troysi del 21/02/1961 è rilevabile la dichiarazione di abitabilità resa in data 18/10/1957.

**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 dei seguenti lotti:

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via S. Lucia n. 16, piano rialzato

Appartamento per civile abitazione occupante l'ala nord del piano rialzato del fabbricato condominiale sito in Pisa, Via S. Lucia n. 16. Il bene è composto da ingresso/corridoio, soggiorno/tinello, due camere da letto, locale multiuso, bagno e cucina. Di pertinenza piccolo fustolo di terreno a comune con il successivo bene 2, con accesso diretto dal bagno su cui ripostiglio in muratura di modeste dimensioni, contiguo a quello dell'anzidetto bene 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 111, Sub. 7, Categoria A2, Graffato part. 111 sub 12

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

Valore di stima del bene: € 158.355,00

E' stato utilizzato il sistema comparativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pisa (PI) - Via S. Lucia n. 16, piano rialzato	105,57 mq	1.500,00 €/mq	€ 158.355,00	100,00%	€ 158.355,00
Valore di stima:					€ 158.355,00

Valore di stima: € 158.355,00

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 155.355,00

E' stato utilizzato il sistema comparativo.



**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via S. Lucia n. 16, piano rialzato

Appartamento per civile abitazione ubicato sul lato sud-est del piano rialzato del fabbricato condominiale sito in Comune di Pisa, Via S. Lucia n. 16. Il bene è composto da piccolo ingresso, doppio locale in parte destinato a cucinotto/angolo cottura, in parte a "camera da letto" e bagno. Di pertinenza piccolo fustolo di terreno a comune con il precedente bene 1, con accesso diretto dall'anzidetto doppio locale, su cui insiste ripostiglio in muratura di modeste dimensioni, contiguo a quello dell'anzidetto bene 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 111, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2, Graffato part. 111 sub 24

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

Valore di stima del bene: € 30.329,00

E' stato utilizzato il sistema comparativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Pisa (PI) - Via S. Lucia n. 16, piano rialzato	23,33 mq	1.300,00 €/mq	€ 30.329,00	100,00%	€ 30.329,00
Valore di stima:					€ 30.329,00

Valore di stima: € 30.329,00

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 27.329,00

E' stato utilizzato il sistema comparativo.



L'esame delle due planimetrie catastali disponibili (non risultando altro documento tecnico ufficiale nè alcuna informazione per la sua ricerca presso l'amministrazione comunale, rileva come lo stato di fatto sia difforme da quanto in quelle rappresentato. Infatti, il locale indicato nella planimetria della part. 111 sub 11 a nord con la scritta "3.00" relativa al bene 2, di fatto è parte dell'unità immobiliare relativa alla part. 111 sub 7, pur non essendovi stata rappresentata.

Le spese necessarie alla regolarizzazione della situazione edilizio/urbanistica sono state previste a carico metà per ciascuna quale importo relativo all'abbattimento del prezzo stimato.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 26/01/2025

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Foto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - Certificazione ipotecaria
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Elaborati planimetrici
- ✓ Altri allegati - Elenco subalterni
- ✓ Altri allegati - Schema riassuntivo
- ✓ Altri allegati - Attestato avvenuto invio relazione di C.T.U.

Il C.T.U.  
Ing. Ciampa Fabrizio