



## TRIBUNALE DI PISA

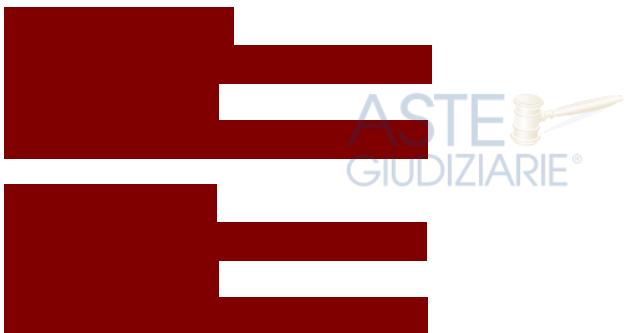
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Costagli Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 89/2024 del R.G.E.

promossa da



contro



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Dossetti 16.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Dossetti.....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Dossetti 16.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Dossetti.....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Dossetti 16.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Dossetti.....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Dossetti 16.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Dossetti.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Dossetti 16.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Dossetti.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Dossetti 16.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Dossetti.....	9
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Dossetti 16.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Dossetti .....	10
Precisazioni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Dossetti 16.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Dossetti .....	16
Patti .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Dossetti 16.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Dossetti .....	16
Stato conservativo .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Dossetti 16.....	16



<b>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Dossetti</b>	16
Parti Comuni	16
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Dossetti</b>	16
<b>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Dossetti</b>	16
Servitù, censo, livello, usi civici	17
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Dossetti</b>	17
<b>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Dossetti</b>	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Dossetti</b>	17
<b>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Dossetti</b>	18
Stato di occupazione	18
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Dossetti</b>	18
<b>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Dossetti</b>	18
Provenienze Ventennali	19
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Dossetti</b>	19
<b>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Dossetti</b>	20
Formalità pregiudizievoli	21
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Dossetti</b>	21
<b>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Dossetti</b>	22
Normativa urbanistica	23
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Dossetti</b>	23
<b>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Dossetti</b>	23
Regolarità edilizia	23
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Dossetti</b>	23
<b>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Dossetti</b>	24
Vincoli od oneri condominiali	24
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Dossetti</b>	24
<b>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Dossetti</b>	25
Stima / Formazione lotti	25
Riserve e particolarità da segnalare	27
Riepilogo bando d'asta	30
<b>Lotto Unico</b>	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 89/2024 del R.G.E.	31

<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 108.000,00 .....</b>	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	32
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Dossetti 16 .....</b>	32
<b>Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Dossetti .....</b>	32



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



All'udienza del 04/10/2024, 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. e in data 07/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

 PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Dossetti 16
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Dossetti

 DESCRIZIONE**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIUSEPPE DOSSETTI 16**

Appartamento per civile abitazione al piano primo (secondo fuori terra), avente accesso dal primo vano scala comune contando da sinistra per chi guarda il fronte principale del fabbricato, sulla sinistra del suddetto vano scala, composto da cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno notte, ripostiglio, due camere e bagno, oltre a balcone sul fronte del fabbricato con accesso dalla cucina-pranzo-soggiorno e da una delle camere; con annessi, quali pertinenze esclusive, una cantina al piano terra (primo piano fuori terra), con accesso dal disimpegno del vano scala comune, e un posto auto scoperto, con accesso dalla Via Dossetti, come identificato al bene n.2 della procedura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DOSSETTI**

Posto auto pertinenza esclusiva dell'appartamento di cui al bene n.1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata

Il lotto è formato dai seguenti beni:

# LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Dossetti 16
  - **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Dossetti

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**ACTE  
GIUDIZIARIE®**

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

E' stata trasmessa al Perito Relazione Notarile in quanto è stato depositato dal Creditore Procedente documento con link non accessibile dal Computer dell'Esperto.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DOSSETTI**

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

E' stata trasmessa al Perito Relazione Notarile in quanto è stato depositato dal Creditore Procedente documento con link non accessibile dal Computer dell'Esperto.

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIUSEPPE DOSSETTI  
16**

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

- A redacted document page featuring a faint watermark or background image. The watermark includes a gavel icon and the words "STUDIO GIUDIZIARIE". The entire page is covered by a large black rectangular redaction box.

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



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il regime di Comunione legale è dichiarato nell'Atto di Provenienza.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DOSSETTI**

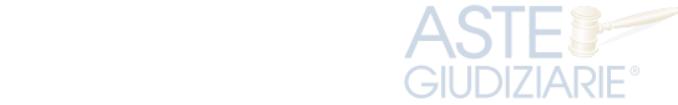
L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



Il regime di Comunione legale è dichiarato nell'Atto di Provenienza.

## CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIUSEPPE DOSSETTI**  
16

L'appartamento confina con proprietà [REDACTED] (sub.10), con vano scala comune e con via Dossetti; la cantina con proprietà [REDACTED] (sub.2), con proprietà [REDACTED] (sub.10) e vano scala comune.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DOSSETTI**

Il posto auto confina con proprietà [REDACTED] (sub.38), con proprietà [REDACTED] (sub 1) e con Via Dossetti.

## CONSISTENZA



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,75 mq	75,80 mq	1	75,80 mq	2,70 m	1
Cantina	6,84 mq	8,00 mq	0,50	4,00 mq	2,70 m	T
Terrazzo	17,10 mq	17,60 mq	0,25	4,40 mq	0,00 m	1
<b>Total superficie convenzionale:</b>				<b>84,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>84,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DOSSETTI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	0,25	3,13 mq	0,00 m	T
<b>Total superficie convenzionale:</b>				<b>3,13 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3,13 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**
**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIUSEPPE DOSSETTI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/1996 al 25/10/2004	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 834 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 01 84 75 Reddito dominicale € 139,31 Reddito agrario € 71,56
Dal 25/10/2004 al 30/03/2006	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 834 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 84 75 Reddito dominicale € 139,31



		Reddito agrario € 71,56
Dal 30/03/2006 al 13/07/2007		Catasto Terreni Fg. 14, Part. 1034 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 45 30 Reddito dominicale € 109,56 Reddito agrario € 56,28
Dal 13/07/2007 al 06/08/2007		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1083 Categoria EU Superficie catastale 3880 mq
Dal 06/08/2007 al 15/10/2007		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1083, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 468,30 Piano T-1
Dal 15/10/2007 al 07/10/2024		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1083, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Vani Superficie catastale 84 mq Rendita € 468,30 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

I subalterni 9 e 37 del mappale 1083 sono stati costituiti al C.F. con Denuncia del 06/08/2007 Pratica PI0151089 N.1850.1/2007;con Tipo mappale del 13.07.2007 n.137507 la particella 1034 di mq 14530 è stata soppressa ed ha originato,tra altro,la particella 1083 di mq 3880 passata al Catasto dei Fabbricati;con Tipo di Frazionamento del 30.03.2006 n. 37333 la particella 834,di mq 18475,era stata soppressa ed aveva originato,tra altre,la particella 1034.

#### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DOSSETTI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/1996 al 25/10/2004		Catasto Terreni Fg. 14, Part. 834 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 01 84 75 Reddito dominicale € 139,31 Reddito agrario € 71,56
Dal 25/10/2004 al 30/03/2006		Catasto Terreni Fg. 14, Part. 834 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 01 84 75 Reddito dominicale € 139,31 Reddito agrario € 71,56
Dal 30/03/2006 al 13/07/2007		Catasto Terreni Fg. 14, Part. 1034 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 01 45 30 Reddito dominicale € 109,56 Reddito agrario € 56,28
Dal 13/07/2007 al 06/08/2007		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1083 Categoria EU

		Superficie catastale 3880 mq
Dal 06/08/2007 al 15/10/2007		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1083, Sub. 37 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Rendita € 60,12 Piano T
Dal 15/10/2007 al 07/10/2024		Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1083, Sub. 37 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 60,12 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

I subalterni 9 e 37 del mappale 1083 sono stati costituiti al C.F. con Denuncia del 06/08/2007 Pratica PI0151089 N.1850.1/2007;con Tipo mappale del 13.07.2007 n.137507 la particella 1034 di mq 14530 è stata soppressa ed ha originato,tra altro,la particella 1083 di mq 3880 passata al Catasto dei Fabbricati;con Tipo di Frazionamento del 30.03.2006 n. 37333 la particella 834,di mq 18475,era stata soppressa ed aveva originato,tra altre,la particella 1034.

#### DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIUSEPPE DOSSETTI 16

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	1083	9		A2	3	4,5 Vani	84 mq	468,3 €	T-1		

#### Corrispondenza catastale

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

#### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DOSSETTI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	

14	1083	37		C6	1	12	12 mq	60,12 €	T

### Corrispondenza catastale

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

### PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIUSEPPE DOSSETTI 16**

Si risponde di seguito ai contenuti della nomina del G.E. del giorno 4 Ottobre 2024:

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 precedente 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 inoltrata Comunicazione scritta della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e la visita dell'immobile è stata consentita al C.T.U. che ha fissato la data del Sopralluogo di concerto con i proprietari e con il locatario.

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.;

L'accesso all'immobile è avvenuto alla data del 2 dicembre 2024 alle ore 10 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 sono intestati nel Catasto a nome del debitore e sono di sua proprietà secondo le risultanze desunte dalla relazione notarile in atti; le stesse risultanze sono state elencate secondo l'ordine logico necessario per l'accertamento della proprietà. Il bene è stato acquistato in regime di Comunione legale con quote di 1/2 per ciascuno dei coniugi esecutati.

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.

Le Visure catastali corrispondono ai dati riportati nel Verbale di Pignoramento.

DESCRIBA 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.

La descrizione dell'immobile pignorato è stata inserita al punto "Dati generali e ubicazione" della presente Relazione peritale; i dati catastali sono stati inseriti al punto "Dati catastali"; i confini al punto "Confini", la superficie e tutti gli altri elementi che consentano di predisporre l'ordinanza di vendita ed il successivo Decreto di trasferimento sono riepilogati al punto "Riepilogo bando d'asta" generato in automatico da "procedure.it"; l'Atto di provenienza è stato indicato al punto "Provenienza ventennale" e non si segnalano acquisti mortis causa non trascritti in quanto risulta da certificazione Notarile in atti la Trascrizione in data 05.05.2021 (n.9140/6445) di Accettazione Tacita di Eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED]. Si allega Nota di Trascrizione della Accettazione Tacita di Eredità trascritta ai nn. 9140/6445 nascente da Atto Ruta del 25.10.2004 Rep.107739.

DICA SE I BENI GODONO DI SERVITÙ ATTIVE O SONO GRAVATI DA SERVITÙ PASSIVE E RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEL'/GLI IMMOBILI/I CON INDICAZIONE - SE OCCUPATO/I DA TERZI - DEL TITOLO IN BASE AL QUALE AVVENGHA L'OCCUPAZIONE CON SPECIFICA ATTESIONE 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 servitù attive e passive sono indicate al punto "Servitù,censo,livelli,usi civici" della presente Relazione peritale; l'immobile è occupato da terzi in base al Contratto di Locazione registrato il 28 Giugno 2024, e in conseguenza in data posteriore al Pignoramento (notificato il 15 aprile 2024 e trascritto il 21 maggio 2024), con scadenza il 30 giugno 2028, scadenza della disdetta il 30 Giugno 2032.

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 formalità sono riportate al punto "Formalità pregiudizievoli"; i vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene sono riportati al punto "Vincoli od oneri condominiali" della presente Relazione peritale; dalla visura ipotecaria dei beni non risultano sui beni pignorati domande giudiziali, sequestri, preliminari trascritti, altri pignoramenti; risulta atto di asservimento urbanistico di cui si parla di seguito; l'Esperto non è a conoscenza di convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale; riguardo infine all'esistenza di altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione) l'Esperto riporta che nell'Atto di Provenienza Vittorio Di Lella del 15.10.2007 Rep.5053 è specificato all'art. 7 che....." La parte venditrice garantisce la parte acquirente per ogni ipotesi di evizione, sia totale che parziale, dichiarando che sugli immobili venduti non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti o da sequestri, privilegi, oneri e diritti reali o personali che ne diminuiscono il pieno godimento e la libera disponibilità, fatta unicamente eccezione per i vincoli di cui alla Convenzione stipulata con Atto del Notaio Ruta in data 25.10.2004 rep.107737 e per l'ipoteca volontaria iscritta a favore della [REDACTED]

[REDACTED] in data 05.08.2005 al n.4215; in argomento la parte venditrice precisa che tale ipoteca è solo formalmente accessa, essendo già stato prestato il consenso alla cancellazione della stessa, limitatamente ai cespiti in oggetto, con Atto da me Notaio autenticato in data odierna Rep.5045 (in corso di registrazione e di annotazione)."..... Al riguardo l'Esperto precisa che del vincolo di cui

alla Convenzione del 25.10.2004 a rogito Leonardo Ruta relativo al prezzo di cessione si è tenuto conto quando si è verificato il valore di mercato come inferiore al massimo prezzo di cessione; anche si è verificata la cancellazione dell'Ipoteca relativamente ai cespiti in oggetto (si veda Nota di restrizione dei beni allegata).

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 formalità (es.ipoteche,pignoramenti) che saranno cancellati sono riportate al punto "Formalità pregiudizievoli" della presente Relazione peritale con la indicazione del creditore,dell'entità del credito e del domicilio eletto.

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 validità edilizia e urbanistica dei beni è riportata al punto "Regolarità edilizia" della presente Relazione peritale; esiste la Dichiarazione di Agibilità risalente al 06.09.2007 ed è stata allegata alla presente Relazione; le difformità urbanistiche e catastali sono state affrontate ai punti "Regolarità edilizia" e "Dati catastali"; essendo il fabbricato che comprende le u.i. pignorate stato costruito in conseguenza al rilascio del Permesso di Costruire 19/05 non è stata esaminata la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 d.p.r. 380; non sono state presentate istanze di Condono per quanto è stato comunicato dall'Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Santa Croce sull'Arno; non è stata verificata la condizione di cui all'art.40 in quanto è stata rilevata la apparente rispondenza delle unità pignorate all'ultima autorizzazione edilizia; infine non vi sono acquisizioni del C.D.U. essendo gli immobili pignorati costituiti da porzioni costruite e non da terreni.

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 è stata svolta al punto "Servitù,censo,livelli,usci civici" della presente Relazione peritale. Il diritto sui beni dei debitori pignorati è di proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

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.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione è stato indicato al punto "Vincoli od oneri condominiali"; da informativa raccolta presso lo [REDACTED] (amministratore del Condominio che



ricomprende le u.i. pignorate) non risultano spese straordinarie già deliberate; le spese condominiali non pagate sono state indicate nella somma di € 330,87 anche riportata al punto "Vincoli od oneri condominiali"; sempre lo [REDACTED] non ha dato indicazione di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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.

Il valore dell'immobile è stato indicato come senza titolo opponibile in quanto il Contratto di Locazione è stato registrato in data successiva alla Notifica e alla Trascrizione del Pignoramento; il criterio di Stima adottato è stato quello comparativo con il riscontro del Borsino FIMAAA , dell'osservatorio del Mercato immobiliare della Agenzia delle Entrate e delle Valutazioni delle Agenzie di zona. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto ha proceduto al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo (si veda il punto "Stima" della presente Relazione Peritale), ha esposto 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.

Le u.i. appartengono agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno.

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 indicato il valore finale in 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); fornisca infine il numero di codice fiscale del/i debitore/i.

L'Esperto non ha provveduto ad accappionare i beni in quanto già accappionati; né ha predisposto i frazionamenti in quanto non necessari; i beni risultavano già intestati agli esecutati; la documentazione catastale agli atti del C.F. in aggiornamento è stata allegata alla presente Relazione peritale; sono state eseguite fotografie anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e sono state indicate con le stesse foto in formato PDF; non è stato necessario redigere piante planimetriche dei beni in quanto i beni stessi corrispondono al Progetto e alle Planimetrie Catastali indicate; il bene è stato descritto al punto "Riepilogo Bando d'Asta" della presente Relazione Peritale, in cui sinteticamente per il lotto unico è stato indicato: le quote di proprietà per 1/2 ciascuno dei debitori, il Comune di ubicazione, la frazione, via o località, i confini, l'estensione e dati catastali (limitati 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 numeri di codice fiscale dei debitori sono i seguenti: [REDACTED].

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.

L'immobile di cui al bene n.1 è dotato di impianti che sono stati dichiarati conformi nell'anno 2007; sono state indicate alla presente Relazione Peritale le Dichiarazioni di conformità.

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.it](http://www.procedure.it) e depositare selezionando tra le opzioni che il sistema mette a disposizione la casella "perizia immobiliare" e ad inviarne copia al creditore precedente, 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 teletrasmessi, allegando all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

L'Esperto ha provveduto nei tempi indicati a depositare la relazione scritta, e in allegato la versione privacy (epurata dai dati sensibili) redatta sulla piattaforma predisposta dal sito [www.procedure.it](http://www.procedure.it); ha provveduto inoltre a depositare la perizia immobiliare e ad inviarne copia al creditore precedente, ai creditori intervenuti e ai debitori, anche se non costituiti, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, allegando all'originale della 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 dall'Esperto a fargli pervenire eventuali osservazioni entro il 15° giorno antecedente l'udienza.



## BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DOSSETTI

Si veda quanto riportato per il bene n.1.

### PATTI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIUSEPPE DOSSETTI 16

Risulta registrato il giorno 28/06/2024 alla Agenzia delle Entrate Contratto di Locazione con scadenza 30/06/2028. Si è allegato il Documento alla presente Relazione Peritale.

#### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DOSSETTI

Si veda quanto riportato per il bene n.1.

### STATO CONSERVATIVO

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIUSEPPE DOSSETTI 16

La unità immobiliare si è presentata al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione e manutenzione.

#### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DOSSETTI

Il posto auto si è presentato al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione e manutenzione.

### PARTI COMUNI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIUSEPPE DOSSETTI 16

Nell'Atto di Provenienza di cui alla Compravendita del 15.10.2007 Rep. 5053 Racc.2366 a Rogito Vittorio Di Lella trascritto a Pisa il 25.10.2007 al n. 14660 è riportato all'Art.2 che "Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e/o passive, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, così come determinate dall'art.1117 C.C. tra cui, in particolare:

- il vano scala, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 1083, subalterno 77, bene comune non censibile ai sub.1,2,9,10,11,12,25,26 e 27
- il locale tecnico, riportato nel Catasto abbricati al foglio 14, particella 1083, subalterno 79, bene comune non censibile ai sub.da 1 a 36."

#### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DOSSETTI

Si veda quanto riportato per il bene n.1 .

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIUSEPPE DOSSETTI  
16**

Come anche,ed identicamente,riportato al punto "Parti comuni " della presente Relazione Peritale si espongono di seguito i contenuti dell'Atto di Provenienza di cui alla Compravendita del 15.10.2007 Rep. 5053 Racc.2366 a Rogito Vittorio Di Lella trascritto a Pisa il 25.10.2007 al n. 14660 dove è scritto all'Art.2 che.. "nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti,gli accessori,le accessioni,le pertinenze,le servitù attive e/o passive,nonchè la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato,così come determinate dall'art.1117 C.C. tra cui,in particolare" il vano scala (bene comune non censibile ai sub.1,2,9,10,11,12,25,26 e 27) e il locale tecnico (bene comune non censibile ai sub.da 1 a 36)".

Nel medesimo Atto Di Lella del 15.10.2007 all'art. 7 è riportato .."la parte venditrice garantisce la parte acquirente per ogni ipotesi di evizione,sia totale che parziale,dichiarando che sugli immobili venduti non gravano garanzie reali,vincoli derivanti da pignoramenti o da sequestri" ..(all'anno 2007 naturalmente).. "privilegi,oneri e diritti reali o personali che ne diminuiscano il pieno godimento e la libera disponibilità,fatta unicamente eccezione per i vincoli di cui alla Convenzione stipulata con Atto del Notaio Ruta in data 25.10.2004 Rep.107737" .... "e per l'ipoteca volontaria iscritta a favore della [REDACTED]

[REDACTED] in data 05.08.2005 al n.4215;in argomento la parte venditrice precisa che tale ipoteca è solo formalmente accessa,essendo già stato prestato il consenso alla cancellazione della stessa,limitatamente ai cespiti in oggetto,con Atto da me Notaio autenticato in data odierna Rep.5045 (in corso di registrazione e di annotazione)."

Si specifica che sull'immobile gravano i vincoli di cui alla Convenzione Rep. 107737 del 25.10.2004 a Rogito Notaio Ruta in generale;in particolare si cita la determinazione del Massimo Prezzo di cessione da parte del Comune di Santa Croce sull'Arno quale elemento di soddisfazione del vincolo convenzionato.Anche si riporta in allegato alla presente Relazione Peritale la Nota della restrizione dei beni di cui all'Atto Di Lella del 15.10.2007.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DOSSETTI**

Si veda quanto riportato per il bene n.1 .

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIUSEPPE DOSSETTI  
16**

Per ciò che concerne le strutture le fondazioni sono con platea rigida e reticolo di travi rovesce gettate in opera;la struttura di elevazione è di pilastri e travi in c.a. vibrato prefabbricati e/o in opera,settii in c.a.;i solai in latero cemento e/o predalles,uniti alle travi con armatura di continuità integrata da getto di completamento.Per ciò che concerne gli impianti la caldaia è di marca Ferroli ubicata nel vano soggiorno cucina con canna fumaria - secondo documentazione depositata nell'Archivio Comunale - in acciaio Inox marca Beza e tubazioni in politilene,i radiatori in acciaio;l'impianto elettrico sottotraccia;la pavimentazione interna in gres posata a 45 in unico formato per tutti i vani della abitazione bagni inclusi;gli intonaci di colore chiaro e,in parte,di calce;gli infissi in legno a vetri doppi con persiane in legno di colore verde;la cucina è dotata di impianto di aspirazione forzata su fornelli collegato a canna fumaria emergente in copertura;i sanitari di marca Idealstandard ; le acque reflue e le acque meteoriche sono convogliate alla fognatura mista rispettivamente con tubazione in pvc diam.500 e pvc diam.250 mmm.

## BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DOSSETTI

La pavimentazione dello stallo , delimitato da elementi di più piccole dimensioni , è in masselli di cemento come da foto allegate.

### STATO DI OCCUPAZIONE

## BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIUSEPPE DOSSETTI 16

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/06/2024
- Scadenza contratto: 30/06/2028
- Scadenza disdetta: 30/06/2032

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Si allega alla presente Relazione Peritale il Contratto di Locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 28/06/2024 stipulato il 18/06/2024. Si precisa che risulta agli Atti della Procedura la Notifica dell'Atto di Pignoramento immobiliare con data di Notifica a mezzo di servizio Postale del 15/04/2024 e Attestazione dell'Ufficiale Giudiziario del 13/05/2024.

## BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DOSSETTI

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/06/2024
- Scadenza contratto: 30/06/2028
- Scadenza disdetta: 30/06/2032

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIUSEPPE DOSSETTI 16**

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
<b>Dichiarazione di Successione</b>					
Dal 13/03/1985 al 25/10/2004	[REDACTED]	Ufficio del Registro di Firenze	13/03/1985		
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	13/08/1987	10333	6975
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di firenze	21/04/1986	54	2751
<b>Atto di Compravendita</b>					
Dal 25/10/2004 al 15/10/2007	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Leonardo Ruta	25/10/2004	107739	19342
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	12/11/2004	22524	13760
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/10/2007 al 10/06/2024	[REDACTED]	<b>Atto di Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Lella Vittorio	15/10/2007	5053	2366
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	25/10/2007	24852	14660
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

E' stato inserito come allegato l'Atto di provenienza. Si specifica che nella Relazione Notarile in Atti è riportato che "Risulta trascritta in data 05/05/2021 ai nn.9140/6445 Accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] da parte degli eredi signori [REDACTED] nascente da Atto Notaio Ruta Sede Fucecchio (FI) del 25.10.2004."

#### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DOSSETTI

Periodo	Proprietà	Atti																											
Dal 13/03/1985 al 25/10/2004	[REDACTED]	<b>Dichiarazione di Successione</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ufficio del Registro di Firenze</td><td>13/03/1985</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> <b>Trascrizione</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Conservatoria di Pisa</td><td>13/08/1987</td><td>10333</td><td>6975</td></tr> </tbody> </table> <b>Registrazione</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ufficio del Registro di Firenze</td><td>21/04/1986</td><td>54</td><td>2751</td></tr> </tbody> </table>				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Ufficio del Registro di Firenze	13/03/1985			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Conservatoria di Pisa	13/08/1987	10333	6975	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	Ufficio del Registro di Firenze	21/04/1986	54	2751
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°																										
Ufficio del Registro di Firenze	13/03/1985																												
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.																										
Conservatoria di Pisa	13/08/1987	10333	6975																										
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°																										
Ufficio del Registro di Firenze	21/04/1986	54	2751																										
Dal 25/10/2004 al 15/10/2007	[REDACTED]	<b>Atto di Compravendita</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Leonardo Ruta</td><td>25/10/2004</td><td>107739</td><td>19342</td></tr> </tbody> </table> <b>Trascrizione</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Conservatoria di Pisa</td><td>12/11/2004</td><td>22524</td><td>13760</td></tr> </tbody> </table> <b>Registrazione</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Leonardo Ruta	25/10/2004	107739	19342	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Conservatoria di Pisa	12/11/2004	22524	13760	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°				
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°																										
Leonardo Ruta	25/10/2004	107739	19342																										
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.																										
Conservatoria di Pisa	12/11/2004	22524	13760																										
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°																										
Dal 15/10/2007 al	[REDACTED]	<b>Atto di Compravendita</b>																											



10/06/2024		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Lella Vittorio	15/10/2007	5053	2366
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	25/10/2007	24852	14660
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

E' stato inserito come allegato l'Atto di provenienza. Si specifica che nella Relazione Notarile in Atti è riportato che "Risulta trascritta in data 05/05/2021 ai nn.9140/6445 Accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] da parte degli eredi signori [REDACTED] nascente da Atto Notaio Ruta Sede Fucecchio (FI) del 25.10.2004."



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIUSEPPE DOSSETTI 16

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo  
Iscritto a Pisa il 25/10/2007  
Reg. gen. 24853 - Reg. part. 6560  
Importo: € 225.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: Di Lella Vittorio



Note: Il Domicilio ipotecario eletto di [REDACTED], da Relazione  
Notarile, corrisponde a [REDACTED]

#### Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 21/05/2024

Reg. gen. 9978 - Reg. part. 7245

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Il Richiedente la Trascrizione del Pignoramento è l'Avvocato [REDACTED]

#### Oneri di cancellazione

Tra le formalità in elenco alla data del 08.10.2024 si registra anche quella relativa alla Restrizione dei Beni citata nell'Atto di Provenienza del 15.10.2007 e la cui Nota è stata allegata alla presente Relazione. La Annotazione è riferita alla Iscrizione n.4215 del 2005.

#### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DOSSETTI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 08/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a Pisa il 25/10/2007

Reg. gen. 24853 - Reg. part. 6560

Importo: € 225.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Di Lella Vittorio

Data: 15/10/2007

N° repertorio: 5054

N° raccolta: 2367

Note: Il Domicilio ipotecario eletto di [REDACTED], da Relazione

Notarile, corrisponde a [REDACTED]

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 21/05/2024

Reg. gen. 9978 - Reg. part. 7245

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Il Richiedente la Trascrizione del Pignoramento è [REDACTED]

### Oneri di cancellazione

Tra le formalità in elenco alla data del 08.10.2024 si registra anche quella relativa alla Restrizione dei Beni citata nell'Atto di Provenienza del 15.10.2007 e la cui Nota è stata allegata alla presente Relazione. La Annotazione è riferita alla Iscrizione n.4215 del 2005.

### NORMATIVA URBANISTICA

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIUSEPPE DOSSETTI 16

L'edificio che comprende i beni eseguiti è ricompreso, secondo la cartografia del R.U. in vigore al Comune di Santa Croce sull'Arno come riportata sul sito Web dello stesso Comune, in "Ambito di Trasformazione T2C (PA) - Area residenziale e dei servizi correlati" come disciplinato nella generalità dall'Art. 15 (e in particolare dal comma 15.3.3.) delle Norme Tecniche di Attuazione (anch'esse riportate sul sito web).

#### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DOSSETTI

Si veda quanto riportato per il bene n.1.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIUSEPPE DOSSETTI 16

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

L'edificazione del fabbricato condominiale è stata realizzata in conseguenza del permesso di costruire rilasciato dal Comune di Santa Croce sull'Arno in data 21.04.2005 n.19/05 e successiva variante presentata in data 7.06.2007. L'Attestazione di Abitabilità è stata presentata in data 06.09.2007 prot.18121 pratica 483/07. Successivamente non risultano posti in essere ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione secondo quanto riportato negli Elenchi delle Pratiche Edilizie depositati nel Comune di Santa Croce.



**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**



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



Da informativa allo sportello telefonico ( al 335 - 1486527) raccolta presso il S.I.E.R.T. della Regione Toscana giorno 25-10-2024 non risulta trasmesso A.P.E. (Attestato di Prestazione energetica) per la u.i. identificata al C.F. al foglio 14 mappale 1083 sub. 9. Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto allegato all'ultima autorizzazione di cui al citato Permesso 19/05 e variante del 7/06/2007 fatte salve alcune lievi difformità nelle quote in pianta comunque rientranti nelle tolleranze costruttive di legge.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DOSSETTI**

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

Si veda, per ciò che concerne le Pratiche edilizie intercorse, quanto riportato per il bene n.1. Si rileva che l'Abitabilità citata del 06.09.2007 comprende tutti gli immobili che insistono sul mappale 1083 e in conseguenza comprende il subalterno 37 dello stesso mappale 1083 che identifica al C.F. il posto auto.



**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.



Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto allegato all'ultima autorizzazione di cui al citato Permesso 19/05 e variante del 7/06/2007.



**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**



#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIUSEPPE DOSSETTI 16**

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



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 330,87

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Da informazione e da Bilancio raccolti presso "██████████" amministratore del condominio del quale fanno parte le u.i. esecutate non risultano Spese straordinarie già deliberate né risultano procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati. Risulta da bilanci trasmessi all'Esperto un debito pregresso maturato al 1 Gennaio 2023 di € 2074,29.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DOSSETTI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

##### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 330,87

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

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

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Dossetti 16  
Appartamento per civile abitazione al piano primo (secondo fuori terra), avente accesso dal primo vano scala comune contando da sinistra per chi guarda il fronte principale del fabbricato, sulla sinistra del suddetto vano scala, composto da cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno notte, ripostiglio, due camere e bagno, oltre a balcone sul fronte del fabbricato con accesso dalla cucina-pranzo-soggiorno e da una delle camere; con annessi, quali pertinenze esclusive, una cantina al piano terra (primo piano fuori terra), con accesso dal disimpegno del vano scala comune, e un posto auto scoperto, con accesso dalla Via Dossetti, come identificato al bene n.2 della procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1083, Sub. 9, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 109.460,00

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Dossetti  
Posto auto pertinenza esclusiva dell'appartamento di cui al bene n.1.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1083, Sub. 37, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 4.069,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Dossetti 16	84,20 mq	1.300,00 €/mq	€ 109.460,00	100,00%	€ 109.460,00
Bene N° 2 - Posto auto Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Dossetti	3,13 mq	1.300,00 €/mq	€ 4.069,00	100,00%	€ 4.069,00
Valore di stima:			€ 113.529,00		

Valore di stima: € 113.529,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	330,87	€
Vincolo per edilizia convenzionata	5,00	%

Si è arrotondato il valore di € 107.521,68 in € 108.000,00. Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo con dato al mq di partenza costituito dal valore medio OMI riportato sul sito della Agenzia delle Entrate (ultimo dato utile: 1° semestre 2024). Il valore commerciale dei beni pignorati è stato quindi 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 (Banca dati Valori OMI 1° sem.2024, Borsino FIMAA, atti di Compravendita presso Agenzie immobiliari, etc) 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.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

- 1) Risulta registrato Contratto di Locazione per le unità immobiliari pignorate in data 28 Giugno 2024. Anche risultano da Verbale agli Atti della Procedura la Notifica del Pignoramento ai debitori in data 30 Aprile 2024 e risulta, sempre agli atti della Procedura, la Trascrizione dello stesso Pignoramento in data 21 Maggio 2024.
- 2) Da informativa allo sportello telefonico (al 335 - 1486527) raccolta presso il S.I.E.R.T. della Regione Toscana (Sistema informativo regionale sull'Efficienza energetica) il giorno 25-10-2024 non risulta trasmesso A.P.E.(Attestato di prestazione energetica) per la u.i. identificata al C.F. al foglio 14 mappale 1083 sub. 9.
- 3) Il prezzo della vendita di cui all' Atto di Provenienza Rep.5053 del 15.10.2007 a Rogito Vittorio Di Lella .."è stato convenuto in conformità alla Deliberazione della Giunta Comunale di Santa Croce sull'Arno in data 28.7.2005 n.5-0214 e a quanto disposto nella Convenzione stipulata con atto del Notaio Ruta in data 25.10.2004 Rep. 107737".

Si rimanda, in conseguenza, ai contenuti della detta Convenzione (anche allegata alla Perizia) per la generalità dei vincoli e in particolare si cita quanto riportato all'art.11: si prevede che all'Atto di cessione degli alloggi successiva alla prima il prezzo di vendita dovrà essere determinato tra Comune e Venditore.

A tal proposito l'Esperto riporta che è stata inoltrata al Comune di Santa Croce Pratica per Richiesta della determinazione del massimo prezzo di cessione e in data 12.11.2024 perveniva al C.T.U. dal detto Comune risposta scritta che stabiliva il massimo prezzo in € 174.384,00; in conseguenza molto superiore a quello determinato nella presente Stima immobiliare pari a 108.000.

- 4) Con Atto autenticato Di Lella Vittorio Rep. 5045 del 15.10.2007 per i cespiti in oggetto è stata cancellata ipoteca iscritta a favore della Banca popolare dell'Etruria e del Lazio come anche risulta da Annotazione ad Iscrizione-Annotazione dei beni Reg. Part. 1030 del 29-02-2008.

5) Si specifica che nella Relazione Notarile in Atti è riportato che "Risulta trascritta in data 05/05/2021 ai nn.9140/6445 Accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED]

[REDACTED] da parte degli eredi signori [REDACTED] nascente da Atto Notaio Ruta Sede Fucecchio (FI) del 25.10.2004."Si allega alla presente relazione Peritale la Nota di trascrizione che riporta il Terreno di cui al foglio 14 mappale 834 (come trasferito alla [REDACTED]

[REDACTED] con Atto Ruta Rep.107739 del 25.10.2004) e nella parte finale anche la stessa Nota riporta:.."Con la presente si trascrive atto di Accettazione tacita di eredità in morte della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED], da parte di [REDACTED]

nascente da Atto di vendita ai rogiti del Notaio Ruta Leonardo da Fucecchio in data 25/10/2004 rep. 107739 trascritto in data 12/11/2004 titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 12/11/2004 ai nn.22524/13760 cui abbiasi pieno riferimento..." L'Atto Rep.107739 trasferiva dai signori

**ASTE**  
GIUDIZIARIE® al **ASTE**  
GIUDIZIARIE® il terreno sul quale sono  
stati edificati gli immobili pignorati.



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®  
Pontedera, li 04/12/2024

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

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

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita (Aggiornamento al 15/10/2007)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storiche immobili (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di Locazione con Estremi di registrazione (Aggiornamento al 18/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure ipotecarie beni (Aggiornamento al 08/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie Catastali beni eseguitati (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato Planimetrico (Aggiornamento al 15/11/2007)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Pianta (Aggiornamento al 06/09/2007)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa Catastale (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazioni di conformità (Aggiornamento al 18/04/2007)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Attestazione di abitabilità (Aggiornamento al 06/09/2007)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di Costruire 19/05 (Aggiornamento al 21/04/2005)
- ✓ N° 1 Foto - Foto unità immobiliari pignorate (Aggiornamento al 02/12/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Foto in formato jpg (Aggiornamento al 02/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota della restrizione dei beni (Aggiornamento al 15/10/2007)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Convenzione Rep. 107737 (Aggiornamento al 25/10/2004)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trammissione Perizia alle parti





✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy

✓ N° 1 Altri allegati - Nota di Trascrizione Accettazione Tacita (Aggiornamento al 05/05/2021)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Dossetti 16  
Appartamento per civile abitazione al piano primo (secondo fuori terra), avente accesso dal primo vano scala comune contando da sinistra per chi guarda il fronte principale del fabbricato, sulla sinistra del suddetto vano scala, composto da cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno notte, ripostiglio, due camere e bagno, oltre a balcone sul fronte del fabbricato con accesso dalla cucina-pranzo-soggiorno e da una delle camere; con annessi, quali pertinenze esclusive, una cantina al piano terra (primo piano fuori terra), con accesso dal disimpegno del vano scala comune, e un posto auto scoperto, con accesso dalla Via Dossetti, come identificato al bene n.2 della procedura.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1083, Sub. 9, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio che comprende i beni eseguiti è ricompreso, secondo la cartografia del R.U. in vigore al Comune di Santa Croce sull'Arno come riportata sul sito Web dello stesso Comune, in "Ambito di Trasformazione T2C (PA) - Area residenziale e dei servizi correlati" come disciplinato nella generalità dall'Art. 15 (e in particolare dal comma 15.3.3.) delle Norme Tecniche di Attuazione (anch'esse riportate sul sito web).
- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Dossetti  
Posto auto pertinenza esclusiva dell'appartamento di cui al bene n.1.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1083, Sub. 37, 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: € 108.000,00**





**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 89/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Giuseppe Dossetti 16		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1083, Sub. 9, Categoria A2	<b>Superficie</b>	84,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La unità immobiliare si è presentata al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione e manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione al piano primo (secondo fuori terra), avente accesso dal primo vano scala comune contando da sinistra per chi guarda il fronte principale del fabbricato, sulla sinistra del suddetto vano scala, composto da cucina-pranzo-soggiorno, disimpegno notte, ripostiglio, due camere e bagno, oltre a balcone sul fronte del fabbricato con accesso dalla cucina-pranzo-soggiorno e da una delle camere; con annessi, quali pertinenze esclusive, una cantina al piano terra (primo piano fuori terra), con accesso dal disimpegno del vano scala comune, e un posto auto scoperto, con accesso dalla Via Dossetti, come identificato al bene n.2 della procedura.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Santa Croce sull'Arno (PI) - Via Dossetti		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1083, Sub. 37, Categoria C6	<b>Superficie</b>	3,13 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il posto auto si è presentato al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione e manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Posto auto pertinenza esclusiva dell'appartamento di cui al bene n.1.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIUSEPPE DOSSETTI  
16

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a Pisa il 25/10/2007

Reg. gen. 24853 - Reg. part. 6560

Importo: € 225.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Di Lella Vittorio

Data: 15/10/2007

N° repertorio: 5054

N° raccolta: 2367

Note: Il Domicilio ipotecario eletto di [REDACTED] da Relazione

Notarile, corrisponde a [REDACTED].



### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 21/05/2024

Reg. gen. 9978 - Reg. part. 7245

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Il Richiedente la Trascrizione del Pignoramento è [REDACTED]



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DOSSETTI



### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a Pisa il 25/10/2007

Reg. gen. 24853 - Reg. part. 6560

Importo: € 225.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Di Lella Vittorio

Data: 15/10/2007

N° repertorio: 5054

