# TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Agonigi Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 99/2023 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******



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

# SOMMARIO


Incarico ..... 4
Premessa ..... 4
Descrizione ..... 4
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78/A, piano 2 ..... 4
**Bene N° 2** - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78, piano T ..... 4
Lotto Unico ..... 5
Completezza documentazione ex art. 567 ..... 5
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78/A, piano 2 ..... 5
**Bene N° 2** - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78, piano T ..... 5
Titolarità ..... 5
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78/A, piano 2 ..... 5
**Bene N° 2** - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78, piano T ..... 5
Confini ..... 6
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78/A, piano 2 ..... 6
**Bene N° 2** - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78, piano T ..... 6
Consistenza ..... 6
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78/A, piano 2 ..... 6
**Bene N° 2** - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78, piano T ..... 6
Cronistoria Dati Catastali ..... 7
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78/A, piano 2 ..... 7
**Bene N° 2** - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78, piano T ..... 7
Dati Catastali ..... 7
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78/A, piano 2 ..... 7
**Bene N° 2** - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78, piano T ..... 8
Stato conservativo ..... 8
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78/A, piano 2 ..... 8
**Bene N° 2** - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78, piano T ..... 8
Parti Comuni ..... 8
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78/A, piano 2 ..... 8
**Bene N° 2** - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78, piano T ..... 9
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 9
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78/A, piano 2 ..... 9




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

Stato di occupazione ..... 9
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78/A, piano 2 ..... 9
**Bene N° 2** - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78, piano T ..... 9
Provenienze Ventennali ..... 10
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78/A, piano 2 ..... 10
**Bene N° 2** - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78, piano T ..... 10
Formalità pregiudizievoli ..... 11
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78/A, piano 2 ..... 11
**Bene N° 2** - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78, piano T ..... 12
Normativa urbanistica ..... 13
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78/A, piano 2 ..... 13
Regolarità edilizia ..... 13
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78/A, piano 2 ..... 13
**Bene N° 2** - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78, piano T ..... 14
Vincoli od oneri condominiali ..... 15
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78/A, piano 2 ..... 15
**Bene N° 2** - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78, piano T ..... 15
Stima / Formazione lotti ..... 15
Riepilogo bando d'asta ..... 19
**Lotto Unico** ..... 19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 99/2023 del R.G.E. ..... 20
**Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 150.930,00** ..... 20



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

## INCARICO

All'udienza del 28/08/2023, il sottoscritto Arch. Agonigi Enrico, con studio in Piazza Curtatone n.11 - 56025 - Pontedera (PI), email enrico.agonigi@gmail.com, PEC enrico.agonigi@archiworldpec.it, Tel. 058758228, Fax 0587 58228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/08/2023 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 San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78/A, piano 2 (Coord. Geografiche: N 43.77201933844543, E 10.370795811409208)
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78, piano T (Coord. Geografiche: N 43.77201933844543, E 10.370795811409208)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DE AMICIS 78/A, PIANO 2

Abitazione di tipo civile posto al secondo piano, accessibile da locale con scala interna di collegamento tra piano primo e piano secondo, composto da pranzo-soggiorno, disimpegno, locale cottura in ambiente separato e con finestra, accessibile dal soggiorno-pranzo, due camere, disimpegno con ripostiglio sul soppalco realizzato sopra il locale cottura e bagno.
Si accede all'appartamento da via De Amicis tramite corte comune e successivamente attraverso un piccolo resede oggetto della vendita di cui appresso, comune con l'unità immobiliare posta al piano primo ed, infine, da scala e porzione di terrazzo, anch'essi comuni con la medesima unità immobiliare del piano primo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

### **BENE N° 2** - AREA URBANA UBICATA A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DE AMICIS 78, PIANO T

Resede comune adibito a giardino condominiale per accesso al piano 1° e 2° del fabbricato

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

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

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78/A, piano 2
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DE AMICIS 78/A, PIANO 2

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

### **BENE N° 2** - AREA URBANA UBICATA A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DE AMICIS 78, PIANO T

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

## TITOLARITÀ

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DE AMICIS 78/A, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

### **BENE N° 2** - AREA URBANA UBICATA A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DE AMICIS 78, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DE AMICIS 78/A, PIANO 2

L'ingresso al piano 1° è confinante a Nord ed Est proprietà **** Omissis ****
L'abitazione posta al piano 2° è libera sui 4 lati

### BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DE AMICIS 78, PIANO T

Il resede a giardino comune confina con:
a Nord proprietà **** Omissis ****
a Sud ed Est proprietà **** Omissis ****
A Ovest proprietà **** Omissis **** e corte comune

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DE AMICIS 78/A, PIANO 2

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Abitazione | 93,00 mq | 108,00 mq | 1 | 108,00 mq | 0,00 m | 2° |
| | | | Totale superficie convenzionale: | 108,00 mq | | |
| | | | Incidenza condominiale: | 0,00 | % | |
| | | | Superficie convenzionale complessiva: | 108,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DE AMICIS 78, PIANO T

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Abitazione | 45,00 mq | 45,00 mq | 0,18 | 8,10 mq | 0,00 m | T |
| | | | Totale superficie convenzionale: | 8,10 mq | | |
| | | | Incidenza condominiale: | 0,00 | % | |
| | | | Superficie convenzionale complessiva: | 8,10 mq | | |



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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DE AMICIS 78/A, PIANO 2

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **08/03/2005** al **10/03/2005** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 36, Part. 122, Sub. 14<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 5,5 Vani<br>Superficie catastale 108 mq<br>Rendita € 529,76<br>Piano 2° |

Il subalterno 14 è originato dalla particella 122 sub 8 in forza di denuncia di variazione per frazionamento n. 37218
1/2004 presentata all'Agenzia del Territorio di Pisa in data l-07-2004 protocollo n. PI0127982.

### **BENE N° 2** - AREA URBANA UBICATA A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DE AMICIS 78, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **08/03/2005** al **10/03/2005** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 36, Part. 122, Sub. 11<br>Categoria F1, Cons. nq.45<br>Superficie catastale 45 mq<br>Piano T |

Il subalterno 11 è originato dalla particella 122 sub 5 del foglio 36 giusta variazione per frazionamento presentata all'Agenzia del Territorio di Pisa in data 29-06-2004 n. 1205.1/2004 protocollo n. PI0126717;

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DE AMICIS 78/A, PIANO 2

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 36 | 122 | 14 | | A2 | 2 | 5,5 Vani | 108 mq | 529,76 € | 1° | |

***Corrispondenza catastale***



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

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

### **BENE N° 2** - AREA URBANA UBICATA A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DE AMICIS 78, PIANO T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 36 | 122 | 11 | | F1 | | nq.45 | 45 mq | | T | |

***Corrispondenza catastale***

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

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DE AMICIS 78/A, PIANO 2

Il bene in poggetto si trova in buono stato di conservazione

### **BENE N° 2** - AREA URBANA UBICATA A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DE AMICIS 78, PIANO T

Il bene in oggetto si trova in buono stato di conservazione

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DE AMICIS 78/A, PIANO 2

in relazione alle parti comuni al subalterno 14 della sig.ra **** Omissis **** ci sono:
a) la piena proprietà della quota indivisa pari ad 1/2 (un mezzo) dell' immobile situato in comune di San Giuliano Terme (PI) frazione Arena Metato via De Amicis individuato come area urbana di forma catastale di metri quadrati 45 (quarantacinque); precisamente trattasi del resede che consente l'accesso all'abitazione posta al piano primo del
medesimo fabbricato.
Detto resede è censito al Catasto Fabbricati del comune di San Giuliano Terme nel foglio 36 particella 122 sub 11 area
urbana senza reddito di mq.45, originata dalla particella 122 sub 5 del foglio 36 giusta variazione per frazionamento
presentata all'Agenzia del Territorio di Pisa in data 29-06-2004 n. 1205.1/2004 protocollo n. PI0126717.
Il resede e la scala sono a comune con la proprietà **** Omissis ****



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

## BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DE AMICIS 78, PIANO T

il bene in oggetto è a comune la piena proprietà della quota indivisa pari ad 1/2 (un mezzo) dell' immobile situato in comune di San Giuliano Terme (PI) frazione Arena Metato via De Amicis individuato come area urbana di forma catastale di metri quadrati 45 (quarantacinque); precisamente trattasi del resede che consente l'accesso all'abitazione posta al piano primo del medesimo fabbricato.
Detto resede è censito al Catasto Fabbricati del comune di San Giuliano Terme nel foglio 36 particella 122 sub 11 area
urbana senza reddito di mq.45, originata dalla particella 122 sub 5 del foglio 36 giusta variazione per frazionamento
presentata all'Agenzia del Territorio di Pisa in data 29-06-2004 n. 1205.1/2004 protocollo n. PI0126717.
Il resede e la scala sono a comune con la proprietà **** Omissis ****

# CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

## BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DE AMICIS 78/A, PIANO 2

Esposizione: libero sui lati Nord, Sud, Est e porzione Ovest
Str. verticali: in laterizio
Copertura: a falde in latero cemento
Manto di copertura: tegole in cotto
Pareti esterne ed interne: laterizio intonacato e pitturato
Pavimentazione interna: gress e monocottura
Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate
Scale: in muratura
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V e riscaldamento con radiatori autonomo
Terreno esclusivo: resede a comune

# STATO DI OCCUPAZIONE

## BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DE AMICIS 78/A, PIANO 2

L'immobile risulta occupato dal debitore e dai figli **** Omissis **** nato a Pisa il 03/07/2008 e **** Omissis **** nato a Pisa il 18/11/2011.

## BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DE AMICIS 78, PIANO T

L'immobile risulta a comune e pertinenziale al subalterno 14, abitazione occupata dal debitore e dai figli **** Omissis **** nato a Pisa il 03/07/2008 e **** Omissis **** nato a Pisa il 18/11/2011.



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

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DE AMICIS 78/A, PIANO 2

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Dal **08/03/2005** al **10/03/2025** | **** Omissis **** | **Compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | dott. Annalisa Di Perna, notaio in Vecchiano | 08/03/2025 | 14706 | 4934 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di PISA | 15/03/2005 | 5575 | 3070 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | Pisa | 14/03/2005 | 1251 | |

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 variata.

In ordine alla provenienza dei beni sono pervenuti ai precedenti proprietari con i seguenti titoli:
a Lorenzoni Francesco e Pecori Barbara l'immobile descritto in primo luogo per acquisto da Pecori Elio con atto ai rogiti del notaio Varrati di Pisa in data l o dicembre 1998 repertorio n. 13199/5071 registrato a Pisa il 17-12-1998 al n. 2426 e trascritto a Pisa il 9-12-1998 al n.11593 particolare;
a Cecconi Adriana, Pecori Barbara e Pecori Giovanni i beni descritti in secondo luogo per successione di Pecori Elio deceduto a Pisa il 6-08-2003; la dichiarazione di successione è stata presentata all'Ufficio del Pisa in data 3 febbraio 2004 ed allibrata al n.42.

### **BENE N° 2** - AREA URBANA UBICATA A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DE AMICIS 78, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Dal **08/03/2005** al **10/03/2025** | **** Omissis **** | **Compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |



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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | dott. Annalisa Di Perna, notaio in Vecchiano | 08/03/2025 | 14706 | 4934 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di PISA | 15/03/2005 | 5576 | 3071 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | Pisa | 14/03/2005 | 1251 | |

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 variata.

In ordine alla provenienza dei beni sono pervenuti ai precedenti proprietari con i seguenti titoli:
a **** Omissis **** i beni descritti sono pervenuti con Atto del 02/08/2004 Pubblico ufficiale CAPPELLI PIETRO Sede PISA (PI) Repertorio n. 16290 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10365.1/2004 Reparto PI di PISA in atti dal 16/08/2004

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DE AMICIS 78/A, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 26/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a Pisa il 15/03/2005
  Reg. gen. 5577 - Reg. part. 1208
  Quota: 1/1
  Importo: € 100.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 50.000,00
  Percentuale interessi: 3,10 %
  Rogante: DI PERNA ANNALISA



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

Data: 15/03/2005
N° repertorio: 14707
N° raccolta: 4935

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Pisa il 24/06/2019
  Reg. gen. 12262 - Reg. part. 1986
  Quota: 1/1
  Importo: € 150.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Data: 24/06/2019
  N° repertorio: 553
  Note: - ANNOTAZIONE presentata il 16/07/2024 Servizio di P.I. di PISA Registro particolare n. 1751 Registro generale n. 14104 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI - ANNOTAZIONE presentata il 10/01/2025 Servizio di P.I. di PISA Registro particolare n. 45 Registro generale n. 399 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

***Trascrizioni***

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
  Trascritto a Pisa il 18/06/2021
  Reg. gen. 12675 - Reg. part. 8938
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
  Trascritto a Pisa il 04/05/2023
  Reg. gen. 9734 - Reg. part. 7101
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

ISCRIZIONE del 15/03/2005 - Registro Particolare 1208 Registro Generale 5577 Pubblico ufficiale DI PERNA ANNALISA Repertorio 14707/4935 del 08/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO è stata:
1. Comunicazione n. 2468 del 07/10/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/09/2016.
Cancellazione totale eseguita in data 27/10/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

## **BENE N° 2** - AREA URBANA UBICATA A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DE AMICIS 78, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 26/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***



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

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Pisa il 24/06/2019
  Reg. gen. 12262 - Reg. part. 1986
  Quota: 1/1
  Importo: € 150.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Data: 24/06/2019
  N° repertorio: 553
  Note: - ANNOTAZIONE presentata il 16/07/2024 Servizio di P.I. di PISA Registro particolare n. 1751 Registro generale n. 14104 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI - ANNOTAZIONE presentata il 10/01/2025 Servizio di P.I. di PISA Registro particolare n. 45 Registro generale n. 399 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

***Trascrizioni***

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
  Trascritto a Pisa il 18/06/2021
  Reg. gen. 12675 - Reg. part. 8938
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
  Trascritto a Pisa il 04/05/2023
  Reg. gen. 9734 - Reg. part. 7101
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DE AMICIS 78/A, PIANO 2

Porzione di un immobile ricompreso all'interno di un piano di recupero presentato al Comune di San Giuliano Terme in data 20-05-2004 protocollo n. 19395;

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DE AMICIS 78/A, PIANO 2

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

Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione e la porzione del locale sgombero sono stati costruiti anteriormente al 1° settembre 1967 ed è stato oggetto di opere edilizie di trasformazione realizzate in conformità dei seguenti provvedimenti autorizzativi, rilasciati tutti dal Comune di San Giuliano Terme e precisamente:
- licenza edilizia n. 144 del 6 aprile 1973;
- concessione edilizia n. 120 del 1978,
- concessione edilizia n. 33 del 1985;



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

- Denuncia di Inizio Attività pratica n. 632 del 2000;
- Denuncia di Inizio Attività in data 11-02-2004 prot.n. 5527
con successiva comunicazione di fine lavori in data 21-6-2004 prot.n. 22887 ed attestazione di abitabilità in data 5-7-2004
prot. n. 24584;

***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.

Lo stato di fatto dell'immobile risulta non corrispondente allo stato legittimo rappresentato nell'ultima pratica edilizia, per diversa collocazione delle tramezzature interne, nella diversa posizione della porta tra il disimpegno e la camera nord. Tali variazioni con compartano alterazioni della sagoma.

## **BENE N° 2** - AREA URBANA UBICATA A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DE AMICIS 78, PIANO T

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

Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione e la porzione del locale sgombero sono stati costruiti anteriormente al 1° settembre 1967 ed è stato oggetto di opere edilizie di trasformazione realizzate in conformità dei seguenti provvedimenti autorizzativi, rilasciati tutti dal Comune di San Giuliano Terme e precisamente:
- licenza edilizia n. 144 del 6 aprile 1973;
- concessione edilizia n. 120 del 1978,
- concessione edilizia n. 33 del 1985;
- Denuncia di Inizio Attività pratica n. 632 del 2000;
- Denuncia di Inizio Attività N°82/2004 presentata in data 11-02-2004 prot.n. 5527
con successiva comunicazione di fine lavori in data 21-6-2004 prot.n. 22887 ed attestazione di abitabilità in data 5-7-2004 prot. n. 24584;

***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.



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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DE AMICIS 78/A, PIANO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **BENE N° 2** - AREA URBANA UBICATA A SAN GIULIANO TERME (PI) - VIA DE AMICIS 78, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78/A, piano 2
  Abitazione di tipo civile posto al secondo piano, accessibile da locale con scala interna di collegamento tra piano primo e piano secondo, composto da pranzo-soggiorno, disimpegno, locale cottura in ambiente separato e con finestra, accessibile dal soggiorno-pranzo, due camere, disimpegno con ripostiglio sul soppalco realizzato sopra il locale cottura e bagno. Si accede all'appartamento da via De Amicis tramite corte comune e successivamente attraverso un piccolo resede oggetto della vendita di cui appresso, comune con l'unità immobiliare posta al piano primo ed, infine, da scala e porzione di terrazzo, anch'essi comuni con la medesima unità immobiliare del piano primo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 122, Sub. 14, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 140.400,00
  Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2024) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.
  Agenzia delle Entrate: Comune di Pisa, abitazioni civili €./mq.(1300-1900)
  FIMAA Borsino 2023 abitazioni recente riqualificazione €./mq.(1200-1600)

  Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €./mq.1300



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

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78, piano T
  Resede comune adibito a giardino condominiale per accesso al piano 1° e 2° del fabbricato
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 122, Sub. 11, Categoria F1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Valore di stima del bene: € 10.530,00
  Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2024) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.
  Agenzia delle Entrate: Comune di Pisa, abitazioni civili €./mq.(1300-1900)
  FIMAA Borsino 2023 abitazioni recente riqualificazione €./mq.(1200-1600)

  Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €./mq.1300 che è stato ragguagliato alla superficie

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 1** - Appartamento San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78/A, piano 2 | 108,00 mq | 1.300,00 €/mq | € 140.400,00 | 100,00% | € 140.400,00 |
| **Bene N° 2** - Area urbana San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78, piano T | 8,10 mq | 1.300,00 €/mq | € 10.530,00 | 100,00% | € 10.530,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 150.930,00 |

Valore di stima: € 150.930,00

***Valore finale di stima:*** **€ 150.930,00**

Tenendo conto di quanto già esposto, dell'ubicazione, della tipologia del fabbricato, dello stato di manutenzione, delle finiture, il valore di mercato del bene in oggetto viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro tecnico di riferimento la superficie convenzionale lorda e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al secondo semestre 2024) e dell'ultimo borsino immobiliare FIMAA disponibile.



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

Agenzia delle Entrate: Comune di Pisa, abitazioni civili €./mq.(1300-1900)
FIMAA Borsino 2023 abitazioni recente riqualificazione €./mq.(1200-1600)

Per il bene oggetto di perizia è stato determinato il più probabile valore di mercato in €./mq.1300

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.

Pontedera, li 26/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Agonigi Enrico

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di Mappa Catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetria catastale sub14
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura Catastale sub14
- ✓ N° 5 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visura Catastale sub11
- ✓ N° 7 Altri allegati - Atto 1998 Varrati
- ✓ N° 8 Altri allegati - Atto 2005 Di Perna
- ✓ N° 9 Altri allegati - Nota 3070 Di Perna
- ✓ N° 10 Altri allegati - Nota 3071 Di Perna
- ✓ N° 11 Altri allegati - Relazione Fotografica
- ✓ N° 12 Altri allegati - Prat. Edilizia DIA 82/2004
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie Elenco sub 14
- ✓ N° 14 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie Elenco sub 11
- ✓ N° 15 Altri allegati - IPOTECA VOLONTARIA 2005
- ✓ N° 16 Altri allegati - IPOTECA GIUDIZIALE 2019



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

- ✓ N° 17 Altri allegati - ANNOTAZIONE RESTRIZIONE 2024
- ✓ N° 18 Altri allegati - ANNOTAZIONE RESTRIZIONE 2025
- ✓ N° 19 Altri allegati - PIGNORAMENTO 2021
- ✓ N° 20 Altri allegati - PIGNORAMENTO 2023



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 San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78/A, piano 2
  Abitazione di tipo civile posto al secondo piano, accessibile da locale con scala interna di collegamento tra piano primo e piano secondo, composto da pranzo-soggiorno, disimpegno, locale cottura in ambiente separato e con finestra, accessibile dal soggiorno-pranzo, due camere, disimpegno con ripostiglio sul soppalco realizzato sopra il locale cottura e bagno. Si accede all'appartamento da via De Amicis tramite corte comune e successivamente attraverso un piccolo resede oggetto della vendita di cui appresso, comune con l'unità immobiliare posta al piano primo ed, infine, da scala e porzione di terrazzo, anch'essi comuni con la medesima unità immobiliare del piano primo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 122, Sub. 14, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Porzione di un immobile ricompreso all'interno di un piano di recupero presentato al Comune di San Giuliano Terme in data 20-05-2004 protocollo n. 19395;

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78, piano T
  Resede comune adibito a giardino condominiale per accesso al piano 1° e 2° del fabbricato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 122, Sub. 11, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

***Prezzo base d'asta:*** **€ 150.930,00**



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

## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.930,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78/A, piano 2 | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 122, Sub. 14, Categoria A2 | **Superficie** | 108,00 mq |
| **Stato conservativo:** | Il bene in poggetto si trova in buono stato di conservazione | | |
| **Descrizione:** | Abitazione di tipo civile posto al secondo piano, accessibile da locale con scala interna di collegamento tra piano primo e piano secondo, composto da pranzo-soggiorno, disimpegno, locale cottura in ambiente separato e con finestra, accessibile dal soggiorno-pranzo, due camere, disimpegno con ripostiglio sul soppalco realizzato sopra il locale cottura e bagno. Si accede all'appartamento da via De Amicis tramite corte comune e successivamente attraverso un piccolo resede oggetto della vendita di cui appresso, comune con l'unità immobiliare posta al piano primo ed, infine, da scala e porzione di terrazzo, anch'essi comuni con la medesima unità immobiliare del piano primo. | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | NO | | |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI | | |
| **Stato di occupazione:** | L'immobile risulta occupato dal debitore e dai figli **** Omissis **** nato a Pisa il 03/07/2008 e **** Omissis **** nato a Pisa il 18/11/2011. | | |

| Bene N° 2 - Area urbana | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | San Giuliano Terme (PI) - Via De Amicis 78, piano T | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/2 |
| **Tipologia immobile:** | Area urbana<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 122, Sub. 11, Categoria F1 | **Superficie** | 8,10 mq |
| **Stato conservativo:** | Il bene in oggetto si trova in buono stato di conservazione | | |
| **Descrizione:** | Resede comune adibito a giardino condominiale per accesso al piano 1° e 2° del fabbricato | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | NO | | |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI | | |
| **Stato di occupazione:** | L'immobile risulta a comune e pertinenziale al subalterno 14, abitazione occupata dal debitore e dai figli **** Omissis **** nato a Pisa il 03/07/2008 e **** Omissis **** nato a Pisa il 18/11/2011. | | |



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