



TRIBUNALE DI PISA



Perizia dell'Esperto Geom. Andrea Collavoli, nella procedura di Liquidazione Giudiziale n.2/2022



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali	15
Stato conservativo	16
Parti Comuni	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	19

Vincoli od oneri condominiali	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	21
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25
Schema riassuntivo Procedura 2/2022.....	26
Lotto 1 - <input type="text"/>	26
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 188.000,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	28
Bene N° 1 <input type="text"/>	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Rismondo n.39, piano Quarto	28

INCARICO

In data 10/05/2023 il sottoscritto Geom. Andrea Collavoli, con studio in Via Salemi, 2 - 56121 - Pisa (PI), email collavoli3@gmail.com, PEC andreacollavoli@postecert.it, veniva nominato Esperto ex art.568 c.p.c. nella procedura di Liquidazione Giudiziale n.2/2022 e in data 19/06/2023 accettava l'incarico proposto dal curatore Prof. Avv. Claudio Cecchella.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1**



- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Rismondo n.39, piano Quarto (Coord. Geografiche: 43.72481, 10.40664)



ASTE GIUDIZIARIE LOTTO 1





ASTE
GIUDIZIARIE®

omissis

ASTE
GIUDIZIARIE®

omissis

ASTE
GIUDIZIARIE®

omissis

ASTE
GIUDIZIARIE®

omissis

ASTE
GIUDIZIARIE®

omissis

ASTE
GIUDIZIARIE®

MISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE LOTTO 2



Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Rismondo n.39, piano Quarto

DESCRIZIONE

Piena proprietà per la quota di 1/2 di un appartamento per civile abitazione sito in Pisa, via Rismondo n.39, posto al piano quarto (quinto da terra) di un fabbricato condominiale di cinque piani fuori. L'accesso avviene direttamente dalla predetta via tramite resede e vano scale condominiali (precisamente con ingresso a destra del piano scale). E' composto da ampio ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, corridoio, quattro camere, ripostiglio, due bagni e due terrazzi. Completa la proprietà un ampio locale di sgombero al piano terra (con accesso sia dal lato est del cortile a comune sia dal vano scale a comune, ed è il secondo da sinistra) e da un vano ad uso ripostiglio posto al piano quinto (soffitta) con accesso dalla terrazza di copertura a comune, lato est, ed è il secondo da sinistra.

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.

L'accesso all'immobile è avvenuto regolarmente con il sopralluogo effettuato in data 5/07/2023.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art.567 c.p.c. comma 2 è data dalla certificazione ipotecaria ventennale rilasciata dalla competente Conservatoria di Pisa in data 10/07/2023 e dalle visure storiche catastali richieste in data 21/06/2023, che risultano complete dei dati occorrenti per la stesura della presente relazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura, appartiene al seguente debitore:

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
Nato a San Giuliano Terme il 20/09/1938

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

- ***** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si precisa che il sig.***** è deceduto a Pisa il 09/12/2021.

La rimanente quota di 1/2 della proprietà dell'appartamento appartiene alla moglie del decuius, sig.ra *****.

CONFINI

L'appartamento confina a nord, est e sud con cortile a comune (sub.25), ad ovest con vano scala a comune, vano ascensore e con proprietà ***** , salvo se altri.

Il locale di sgombero confina a nord con proprietà ***** , a sud con proprietà ***** , ad est con cortile a comune ed ovest con corridoio interno di accesso a comune, salvo se altri.

Il ripostiglio confina a nord con porzione di sottotetto condominiale, a sud con terrazza condominiale, ad ovest con proprietà *****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	142,00 mq	172,00 mq	1,00	172,00 mq	3,00 m	quarto
Terrazza	28,30 mq	30,00 mq	0,30	9,00 mq	0,00 m	quarto
Locale di sgombero	7,70 mq	8,90 mq	0,25	2,23 mq	2,20 m	quinto
Garage	30,00 mq	34,00 mq	0,50	17,00 mq	2,60 m	terra
Totale superficie convenzionale:				200,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				200,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1987 al 04/03/1987	***** nato a San Giuliano Terme (PI) il 20/09/1938, proprietario per la quota di 1/2; ***** nata a San Giuliano Terme (PI) il 23/05/1940, proprietaria per la quota di 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 403, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 Rendita € 1,58 Piano 4-5
Dal 04/03/1987 al 14/06/2023	***** nato a San Giuliano Terme (PI) il 20/09/1938, proprietario per la quota di 1/2; ***** nata a San Giuliano Terme (PI) il 23/05/1940, proprietaria per la quota di 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 403, Sub. 11 Categoria C2 Cl.4, Cons. 30 Rendita € 150,29 Piano T
Dal 04/03/1987 al 14/06/2023	***** nato a San Giuliano Terme (PI) il 20/09/1938, proprietario per la quota di 1/2; ***** nata a San Giuliano Terme (PI) il 23/05/1940, proprietaria per la quota di 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 403, Sub. 23 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 Rendita € 1.517,61 Piano 4-5

DATI CATASTALI

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

	19	403	23		A2	3	9	180 mq	1517,61 €	4-5	
	19	403	11		C2	4	30	34 mq	150,29 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, ad eccezione della tamponatura della finestra del locale soggiorno.

Lo scrivente consiglia il ripristino dell'apertura della finestra, con conseguente ri-ottenimento della conformità catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, al suo interno, risulta in normali condizioni di manutenzione e conservazione; si evidenziano ammaloramenti degli intonaci dei terrazzi dovuti all'infiltrazione di acqua piovana dalla copertura.

Il fabbricato necessita di un intervento generale di manutenzione straordinaria (facciate, terrazzi, copertura e gronda).

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 c.c., con particolare riferimento al vano ascensore, al vano scale, al resede condominiale ed alla terrazza di copertura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte, è stato costruito nel 1961 e presenta le seguenti caratteristiche costruttive: strutture verticali ed orizzontali in muratura e c.a., solai in c.a., tamponature in muratura intonacate ed imbiancate, solaio di copertura e relativa gronda in c.a; la copertura del fabbricato è in parte a terrazza calpestabile ed in parte ad unica falda con manto in tegole marsigliesi.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche interne: le pareti degli ambienti sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione dei locali è in parquet, escluso in cucina che è in piastrelle di cotto smaltate.

Infissi: portoncino d'ingresso di sicurezza in metallo, porte interne della zona giorno in legno con quadranti in vetro, porte interne zona notte in legno, finestre in legno con vetri doppi tutte dotate di avvolgibili anch'essi in legno.

I due bagni, dotati di sanitari al completo, presentano una pavimentazione e relativo rivestimento in piastrelle di ceramica. E' presente un boiler elettrico in cucina per l'acqua corrente sanitaria. Nel soggiorno è presente un caminetto.

Impianti: elettrico distribuito sotto traccia, citofonico, idrico-sanitario e di riscaldamento, quest'ultimo alimentato da una caldaia condominiale centralizzata posta in apposito locale al piano terra e distribuito all'interno dell'appartamento mediante radiatori in ghisa ubicati in ogni stanza; è presente altresì un impianto di climatizzazione inverter (n.2 split ubicati rispettivamente in una camera e nella saletta tv).

L'ampio locale di sgombero, ubicato al piano terra del fabbricato condominiale, presenta una pavimentazione in piastrelle di klinker; la porta di accesso carrabile dal resede condominiale è in metallo con apertura a scorrimento con guida a terra, mentre la porta di accesso dal vano scala condominiale è in legno; è dotato infine di impianto elettrico, illuminazione ed idrico (pillozzo).

Il vano ad uso ripostiglio posto al piano quinto (soffitta) con accesso dalla terrazza di copertura, presenta una pavimentazione in piastrelle di cotto, porta di accesso in legno ed è dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

Il resede condominiale che circonda su quattro lati il palazzo, presenta una pavimentazione in autobloccanti e zone a verde con porzioni in prato ed alberature di alto fusto; i confini del resede sono delimitati da muretti in bozze e recinzioni a maglia sciolta (con siepi); i cancelli carrabili e pedonali sono in metallo. Nel vano scala condominiale sono presenti i locali autoclave e caldaia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla sig.ra ***** vedova del sig.*****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1980 al 14/06/2023	*****, nato a San Giuliano Terme (PI) il 20/09/1938, proprietario per la quota di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Grazia Boggioni di Cascina (PI)	30/04/1980	51940	1511
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	22/05/1980	6010	4370
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera (PI)	20/05/1980	1889	

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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che non risultano presentate né la dichiarazione di successione né l'accettazione di eredità del sig.*****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 05/05/2014
Reg. gen. 6528 - Reg. part. 937
Quota: 1/1
Importo: € 1.260.000,00
A favore di Banca di Cascina - Credito Cooperativo Società Cooperativa
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pisa il 22/03/2019
Reg. gen. 5663 - Reg. part. 824
Quota: 1/2
Importo: € 180.738,66
A favore di Agenzia delle entrate - Riscossione
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Pisa il 05/11/2021
Reg. gen. 23106 - Reg. part. 3722
Quota: 1/2
Importo: € 388.063,40
A favore di Agenzia delle entrate - Riscossione
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Pisa il 14/06/2023
Reg. gen. 11635 - Reg. part. 8527
Quota: 1/1
A favore di Massa dei creditori della liquidazione giudiziale della ditta ristorante *****
Contro *****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per cancellare l'ipoteca volontaria occorrono €35,00; per cancellare le ipoteche legali occorrono per ciascuna nota €94,00 (59,00+35,00) per la tassa ipotecaria e bollo, oltre allo 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione; per cancellare la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento occorre €294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Pisa approvato con delibera di C.C. n. 20 del 04/05/2017 (pubblicata sul BURT n. 30 del 26/07/2017) e aggiornato con la variante denominata "Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 25 maggio 2016" pubblicata sul BURT n. 41 dell'11/10/2017 e successiva variante di integrazione alle disposizioni normative approvata con Delibera di C.C. n. 46 del 26/11/2019, il

fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona Q3b "assetto urbano non suscettibili di incrementi del carico insediativo" e gli interventi ammessi risultano normati dall'art.1.2.2.3 delle NTA di riferimento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Pisa risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n.380 del 2/12/1958 e successivo rinnovo del 2/12/1959 per la costruzione del fabbricato;
 - Decreto di abitabilità n.4617 del 28/12/1961;
 - Domanda di Concessione edilizia in sanatoria prot.gen. n.45729 del 31/12/1986 e relativo rilascio della Concessione edilizia in sanatoria n.8676 del 13/07/2001 inerente modifiche all'appartamento e Concessione edilizia in sanatoria n.8677 del 13/07/2001 inerente modifiche al locale di sgombero posto al piano terra.
- Si precisa che le predette concessioni sono chiuse e rilasciate dal Comune di Pisa, ma non sono mai state ritirate dalla proprietà.

Per quanto riguarda il condominio, risultano depositate le seguenti pratiche:

- CILA n.5305 e n.5307 del 2022 per interventi per manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico (ecobonus 110%); ad oggi tali interventi non risultano iniziati.

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.

Per quanto riguarda la conformità edilizia delle unità immobiliari in oggetto si precisa quanto segue.

In base al confronto ed alla sovrapposizione del rilievo effettuato, con le tavole grafiche allegate all'ultimo titolo abilitativo in atti (C.E. in sanatoria nn.8676 e 8677 del 13/07/2001), è emersa la seguente difformità:

- nell'appartamento è stata tamponata una finestra nel locale soggiorno.

Lo scrivente consiglia il ripristino dell'apertura della finestra predetta, con conseguente ri-ottenimento della regolarità edilizia. Il costo per tale adempimento si può riconoscere in via prudenziale in € 1.000,00.

Per quanto riguarda gli impianti, risultano tutti funzionanti, ma privi delle relative dichiarazioni di conformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato condominiale che ricomprende l'appartamento in oggetto è amministrato dallo ***** con sede in Pisa via Matteucci n.36-B.

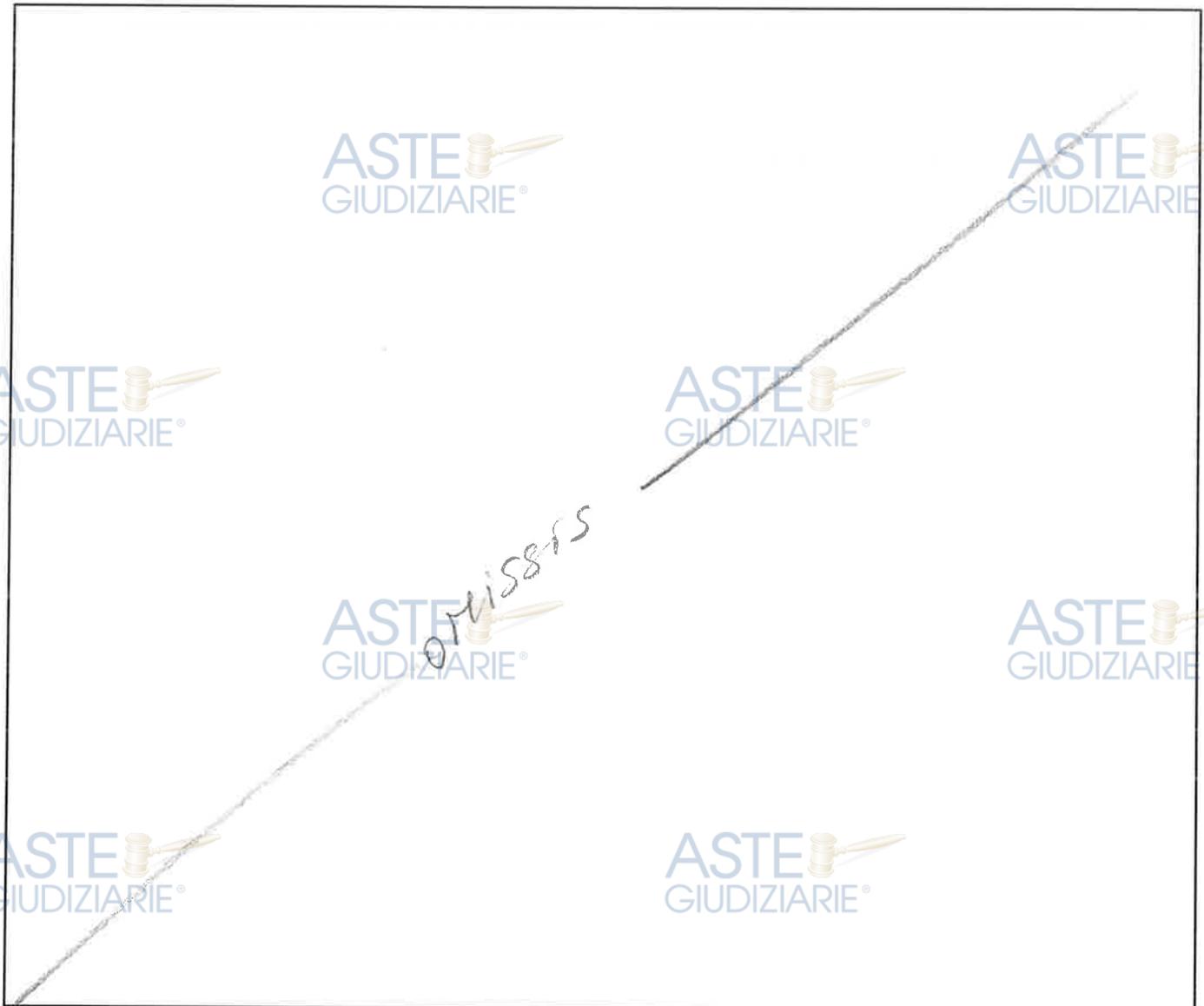
Dall'esercizio ordinario 2022/2023 trasmesso al sottoscritto esperto dall'amministratore predetto con pec del 22/08/2023, risultano non pagati oneri condominiali (dal 1/09/2022 al 31/08/2023) pari a circa € 6.100,00, che resteranno a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art.63 c.4 del disp.att. c.c.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1





LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Rismondo n.39, piano Quarto
 Piena proprietà per la quota di 1/2 di un appartamento per civile abitazione sito in Pisa, via Rismondo n.39, posto al piano quarto (quinto da terra) di un fabbricato condominiale di cinque piani fuori. L'accesso avviene direttamente dalla predetta via tramite resede e vano scale condominiali (precisamente con ingresso a destra del piano scale). E' composto da ampio ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, corridoio, quattro camere, ripostiglio, due bagni e due terrazzi. Completa la proprietà un ampio locale di sgombero al piano terra (con accesso sia dal lato est del cortile a comune sia dal vano scale a comune, ed è il secondo da sinistra) e da un vano ad uso ripostiglio posto al piano quinto (soffitta) con accesso dalla terrazza di copertura a comune, lato est, ed è il secondo da sinistra.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 403, Sub. 23, Categoria A2 - Fg. 19, Part. 403, Sub. 11, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Valore di stima del bene: € 210.241,50

Il valore commerciale dell'appartamento 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, dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 2 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, 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 vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Al fine della valutazione dell'immobile in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione similari compravenduti nell'ultimo biennio (reperite due compravendite di appartamenti nello stesso condominio) ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 2° semestre anno 2022, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2022, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2023 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2023.

Al valore finale del bene viene applicato il seguente deprezzamento: Costo per il ripristino dell'apertura della finestra nel soggiorno (€ 1.000) e 10% per il rischio assunto per mancata garanzia.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene pari a 2.100,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Pisa (PI) - Via Rismondo n.39, piano Quarto	200,23 mq	2.100,00 €/mq	€ 420.483,00	50,00%	€ 210.241,50
				Valore di stima:	€ 210.241,50

Valore di stima: € 210.241,50

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
costi necessari al ripristino dell'apertura della finestra nel soggiorno	1000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia ai sensi dell'art.2922 c.c.	10,00	%

Valore finale di stima € 188.217,35

Valore finale di stima arrotondato € **188.000,00**

In alternativa alla stima sopra indicata, è opportuno precisare che la sig.ra *****, già proprietaria della quota di 1/2 dell'immobile sopra descritto, dopo la morte del coniuge ***** proprietario dell'altra quota di 1/2, ha acquisito ai sensi dell'art.540 c.c. quale coniuge superstite, il diritto di abitazione. Si procede pertanto al calcolo del diritto di abitazione, al fine di applicare il relativo deprezzamento in sede di stima finale.

quota di 1/2 proprietà ***** = € 210.241,50

valore del diritto di abitazione ***** = € 42.048,30

valore finale = € 210.241,50 - €42.048,30 = € 168.193,20

valore finale con deprezzamenti = € 168.193,20 - (€ 1.000 - 10%) = € 150.373,88

valore finale arrotondato = € **150.000,00**

Di tale deprezzamento non se ne dovrà tenere conto nel caso in cui la sig.ra *****, dopo aver accettato l'eredità, si renderà disponibile a vendere la sua quota insieme a quella del fallito e a lasciare l'appartamento libero, a disposizione degli organi della procedura.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pisa, li 20/09/2023

L'esperto
Geom. Andrea Collavoli

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Lotto 1
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Lotto 2
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Lotto 1
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Lotto 2
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificato ipotecario ventennale Lotto 1-2
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visura ipotecaria *****
- ✓ N° 7 Altri allegati - Pratiche edilizie Lotto 1
- ✓ N° 8 Altri allegati - Pratiche edilizie Lotto 2
- ✓ N° 9 Altri allegati - Regolamento condominiale e bilancio preventivo 2022/2023 Lotto 2



- ✓ N° 10 Foto - Lotto 1
- ✓ N° 11 Foto - Lotto 2
- ✓ N° 12 Altri allegati - Perizia versione privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via Rismondo n.39, piano Quarto

Piena proprietà per la quota di 1/2 di un appartamento per civile abitazione sito in Pisa, via Rismondo n.39, posto al piano quarto (quinto da terra) di un fabbricato condominiale di cinque piani fuori. L'accesso avviene direttamente dalla predetta via tramite resede e vano scale condominiali (precisamente con ingresso a destra del piano scale). E' composto da ampio ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, corridoio, quattro camere, ripostiglio, due bagni e due terrazzi. Completa la proprietà un ampio locale di sgombero al piano terra (con accesso sia dal lato est del cortile a comune sia dal vano scale a comune, ed è il secondo da sinistra) e da un vano ad uso ripostiglio posto al piano quinto (soffitta) con accesso dalla terrazza di copertura a comune, lato est, ed è il secondo da sinistra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 403, Sub. 23, Categoria A2 - Fg. 19, Part. 403, Sub. 11, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Pisa approvato con delibera di C.C. n. 20 del 04/05/2017 (pubblicata sul BURT n. 30 del 26/07/2017) e aggiornato con la variante denominata "Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 25 maggio 2016" pubblicata sul BURT n. 41 dell'11/10/2017 e successiva variante di integrazione alle disposizioni normative approvata con Delibera di C.C. n. 46 del 26/11/2019, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona Q3b "assetto urbani non suscettibili di incrementi del carico insediativo" e gli interventi ammessi risultano normati dall'art.1.2.2.3 delle NTA di riferimento.

Prezzo base d'asta: € 188.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
PROCEDURA 2/2022



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 188.000,00

Bene N° 2 - Appartamento

Ubicazione:	Pisa (PI) - Via Rismondo n.39, piano Quarto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 403, Sub. 23, Categoria A2 - Fg. 19, Part. 403, Sub. 11, Categoria C2	Superficie	200,23 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, al suo interno, risulta in normali condizioni di manutenzione e conservazione; si evidenziano ammaloramenti degli intonaci dei terrazzi dovuti all'infiltrazione di acqua piovana dalla copertura. Il fabbricato necessita di un intervento generale di manutenzione straordinaria (facciate, terrazzi, copertura e gronda).		
Descrizione:	Piena proprietà per la quota di 1/2 di un appartamento per civile abitazione sito in Pisa, via Rismondo n.39, posto al piano quarto (quinto da terra) di un fabbricato condominiale di cinque piani fuori. L'accesso avviene direttamente dalla predetta via tramite resede e vano scale condominiali (precisamente con ingresso a destra del piano scale). E' composto da ampio ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, corridoio, quattro camere, ripostiglio, due bagni e due terrazzi. Completa la proprietà un ampio locale di sgombero al piano terra (con accesso sia dal lato est del cortile a comune sia dal vano scale a comune, ed è il secondo da sinistra) e da un vano ad uso ripostiglio posto al piano quinto (soffitta) con accesso dalla terrazza di copertura a comune, lato est, ed è il secondo da sinistra.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla sig.ra ***** vedova del sig.*****

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA RISMONDO N.39, PIANO QUARTO

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 05/05/2014
Reg. gen. 6528 - Reg. part. 937
Quota: 1/1
Importo: € 1.260.000,00

A favore di Banca di Cascina - Credito Cooperativo Società Cooperativa
Contro ***** , *****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pisa il 22/03/2019

Reg. gen. 5663 - Reg. part. 824

Quota: 1/2

Importo: € 180.738,66

A favore di Agenzia delle entrate - Riscossione

Contro *****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pisa il 05/11/2021

Reg. gen. 23106 - Reg. part. 3722

Quota: 1/2

Importo: € 388.063,40

A favore di Agenzia delle entrate - Riscossione

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pisa il 14/06/2023

Reg. gen. 11635 - Reg. part. 8527

Quota: 1/1

A favore di Massa dei creditori della liquidazione giudiziale della ditta *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

