
TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sainati Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 156/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 5 |
| Premessa..... | 5 |
| Descrizione..... | 5 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano Int.-T-1-2 (sottotetto)..... | 5 |
| Bene N° 2 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T..... | 5 |
| Bene N° 3 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T..... | 5 |
| Lotto Unico..... | 6 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 6 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano Int.-T-1-2 (sottotetto)..... | 6 |
| Bene N° 2 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T..... | 6 |
| Bene N° 3 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T..... | 6 |
| Titolarità..... | 6 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano Int.-T-1-2 (sottotetto)..... | 6 |
| Bene N° 2 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T..... | 6 |
| Bene N° 3 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T..... | 6 |
| Confini..... | 7 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano Int.-T-1-2 (sottotetto)..... | 7 |
| Bene N° 2 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T..... | 7 |
| Bene N° 3 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T..... | 7 |
| Consistenza..... | 7 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano Int.-T-1-2 (sottotetto)..... | 7 |
| Bene N° 2 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T..... | 8 |
| Bene N° 3 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T..... | 8 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 8 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano Int.-T-1-2 (sottotetto)..... | 8 |
| Bene N° 2 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T..... | 10 |
| Bene N° 3 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T..... | 12 |
| Dati Catastali..... | 13 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano Int.-T-1-2 (sottotetto)..... | 13 |
| Bene N° 2 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T..... | 13 |
| Bene N° 3 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T..... | 14 |
| Precisazioni..... | 14 |



| | |
|--|----|
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano Int.-T-1-2 (sottotetto) | 14 |
| Bene N° 2 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T | 15 |
| Bene N° 3 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T | 15 |
| Patti | 15 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano Int.-T-1-2 (sottotetto) | 15 |
| Bene N° 2 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T | 15 |
| Bene N° 3 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T | 15 |
| Stato conservativo | 15 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano Int.-T-1-2 (sottotetto) | 15 |
| Bene N° 2 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T | 15 |
| Bene N° 3 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T | 15 |
| Parti Comuni | 15 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano Int.-T-1-2 (sottotetto) | 15 |
| Bene N° 2 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T | 15 |
| Bene N° 3 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T | 16 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 16 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano Int.-T-1-2 (sottotetto) | 16 |
| Bene N° 2 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T | 16 |
| Bene N° 3 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T | 16 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 16 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano Int.-T-1-2 (sottotetto) | 16 |
| Bene N° 2 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T | 17 |
| Bene N° 3 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T | 17 |
| Stato di occupazione | 17 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano Int.-T-1-2 (sottotetto) | 17 |
| Bene N° 2 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T | 17 |
| Bene N° 3 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T | 17 |
| Provenienze Ventennali | 17 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano Int.-T-1-2 (sottotetto) | 17 |
| Bene N° 2 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T | 19 |
| Bene N° 3 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T | 21 |
| Formalità pregiudizievoli | 23 |



| | |
|--|----|
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano Int.-T-1-2 (sottotetto) | 23 |
| Bene N° 2 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T | 24 |
| Bene N° 3 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T | 25 |
| Normativa urbanistica | 25 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano Int.-T-1-2 (sottotetto) | 25 |
| Bene N° 2 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T | 25 |
| Bene N° 3 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T | 25 |
| Regolarità edilizia | 25 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano Int.-T-1-2 (sottotetto) | 25 |
| Bene N° 2 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T | 26 |
| Bene N° 3 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T | 26 |
| Vincoli od oneri condominiali | 26 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano Int.-T-1-2 (sottotetto) | 26 |
| Bene N° 2 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T | 27 |
| Bene N° 3 - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T | 27 |
| Stima / Formazione lotti | 27 |
| Riepilogo bando d'asta | 31 |
| Lotto Unico | 31 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 156/2015 del R.G.E. | 33 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 209.973,76 | 33 |



INCARICO

In data 16/09/2016, il sottoscritto Arch. Sainati Fabrizio, con studio in Via Santa Cecilia, 28 - 56127 - Pisa (PI), email f.sainati@awn.it, PEC fabrizio.sainati@archiworldpec.it, Tel. 050 541946, Fax 050 541946, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/09/2016 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 Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano Int.-T-1-2 (sottotetto)
- **Bene N° 2** - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T
- **Bene N° 3** - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO INT.-T-1-2 (SOTTOTETTO)

L'unità immobiliare per civile abitazione fa parte di un maggior fabbricato di due piani fuori terra oltre sottotetto e piano interrato in comune di Buti (Pisa), via di Badia, 1 A/F; più precisamente, l'edificio si compone di complessive sette unità immobiliari a destinazione residenziale. All'unità in esame si accede da ingresso posto su disimpegno a cielo aperto a comune ed essa è composta al piano terra da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, lavanderia e bagno; al piano primo da disimpegno di arrivo della scala interna a due rampe, tre camere da letto, due bagni e cabina armadio; al piano sottotetto, raggiungibile tramite scala interna a due rampe a L, da un locale non abitabile all'estremità del quale è stato ricavato un bagno. Dall'ingresso al piano terra, tramite un'ulteriore scala interna a due rampe, si accede al piano interrato, costituito da un unico locale collegato tramite una porta con lo scannafosso realizzato sotto l'edificio. Costituisce parte dell'unità immobiliare anche un resede di pertinenza esclusiva che si sviluppa sui lati ovest e sud dell'abitazione stessa; sul lato sud, si apre nel muro di recinzione un cancello pedonale di accesso alla proprietà dall'area pubblica antistante.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

Posto auto scoperto dotato di autonoma individuazione catastale ricavato all'interno del resede di pertinenza del maggior fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare per civile abitazione (v. bene n. 1) in comune di Buti (Pisa), via di Badia, 1 A/F; più precisamente, l'edificio si compone di sette unità immobiliari. Al posto auto in esame si accede da ingresso carrabile posto sul confine nord del resede comune; il posto auto, non recintato rispetto al resede stesso, è individuato tramite coloritura dei suoi confini sulla pavimentazione.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

Posto auto scoperto dotato di autonoma individuazione catastale ricavato all'interno del resede di pertinenza del maggior fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare per civile abitazione (v. bene n. 1) in comune di Buti (Pisa), via di Badia, 1 A/F; più precisamente, l'edificio si compone di sette unità



immobiliari. Al posto auto in esame si accede da ingresso carrabile posto sul confine nord del resede comune; il posto auto, non recintato rispetto al resede stesso, è individuato tramite coloritura dei suoi confini sulla pavimentazione.

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano Int.-T-1-2 (sottotetto)
- **Bene N° 2** - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T
- **Bene N° 3** - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO INT.-T-1-2 (SOTTOTETTO)

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBIcato A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, 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 BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO INT.-T-1-2 (SOTTOTETTO)

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)

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di _____ l'esecutato risulta di stato libero.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

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° 3 - POSTO AUTO UBIcato A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T



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)



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO INT.-T-1-2 (SOTTOTETTO)

L'unità immobiliare confina con:

area a verde pubblico comunale a sud;

part. 919 sub. 2 - proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** a est;

part. 919 sub. 9 - bene non censibile comune ai subb. dal n. 1 al n. 19 a nord

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

L'immobile confina con:

part. 919 sub. 9 (bene non censibile comune ai subb. dal n. 1 al n. 19) a ovest

part. 919 sub. 15 proprietà **** Omissis **** a sud

part. 919 sub. 17 proprietà **** Omissis **** a nord

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBIcato A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

L'immobile confina con:

part. 919 sub. 9 (bene non censibile comune ai subb. dal n. 1 al n. 19) a ovest

part. 919 sub. 18 proprietà **** Omissis **** a nord

part. 919 sub. 16 proprietà **** Omissis **** a sud

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO INT.-T-1-2 (SOTTOTETTO)

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|-----------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-----------|
| Abitazione | 92,00 mq | 113,00 mq | 1,00 | 113,00 mq | 2,70 m | T-1 |
| Sottotetto (autonomo) | 27,00 mq | 32,00 mq | 0,50 | 16,00 mq | 1,75 m | 2 |
| Balcone scoperto | 5,00 mq | 6,00 mq | 0,25 | 1,50 mq | 0,00 m | 1 |
| Balcone scoperto | 2,00 mq | 3,00 mq | 0,25 | 0,75 mq | 0,00 m | 1 |
| Cantina | 48,00 mq | 56,00 mq | 0,50 | 28,00 mq | 2,20 m | Interrato |



| | | | | | | |
|--|-----------|-----------|------|------------------|----------|---|
| Giardino | 110,00 mq | 115,00 mq | 0,18 | 20,70 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 179,95 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 179,95 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima si trova in località La Croce, a circa 2,5 km dal centro di Buti, in un'area di recente lottizzazione.

L'edificio si affaccia su un'area verde attrezzata dotata anche di parcheggi perimetrali.

L'immobile in esame, oltre al bene oggetto di stima, include altre sei abitazioni con i relativi posti auto.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Posto auto scoperto | 9,50 mq | 9,50 mq | 1,00 | 9,50 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 9,50 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 9,50 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Posto auto scoperto | 9,50 mq | 9,50 mq | 1,00 | 9,50 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 9,50 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 9,50 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO INT.-T-1-2 (SOTTOTETTO)

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---------|-----------|----------------|
| | | |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/05/1975 al 01/12/2000 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 17, Part. 425 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 29 50 |
| Dal 24/11/1980 al 01/12/2000 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 17, Part. 343 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 90 90 Reddito agrario € 21,13 |
| Dal 31/07/1995 al 01/12/2000 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 17, Part. 608 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Reddito agrario € 4,39 |
| Dal 01/12/2000 al 18/12/2000 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 17, Part. 851 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 12 32 Reddito agrario € 2,86 |
| Dal 01/12/2000 al 23/06/2003 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 17, Part. 862 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 06 Reddito agrario € 0,01 |
| Dal 01/12/2000 al 14/02/2005 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 17, Part. 872 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 00 06 |
| Dal 18/12/2000 al 12/06/2003 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 17, Part. 851 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Reddito agrario € 2,86 |
| Dal 12/06/2003 al 23/06/2003 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 17, Part. 884 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 03 82 Reddito agrario € 0,89 |
| Dal 12/06/2003 al 23/06/2003 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 17, Part. 885 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 50 Reddito agrario € 1,98 |
| Dal 23/06/2003 al 14/02/2005 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 17, Part. 862 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 06 Reddito agrario € 0,01 |
| Dal 23/06/2003 al 14/02/2005 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 17, Part. 884 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 03 82 Reddito agrario € 0,89 |



| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 23/06/2003 al 14/02/2005 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 17, Part. 885 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 50 Reddito agrario € 1,98 |
| Dal 25/02/2005 al 27/10/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 919, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 1.119,42 Piano T-1 |
| Dal 27/10/2005 al 24/11/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 919, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Rendita € 1.119,42 Piano T-1 |

La part. 919, costituita al Catasto Terreni il 14/02/2005, deriva dalla fusione delle partt. 862, 872, 884, 885.

La part. 862 deriva dalla part. 608; la part. 872 deriva dalla part. 425; le partt. 884 e 885 derivano dalla part. 851, che a sua volta deriva dalla part. 343.

Al Catasto Fabbricati la part. 919 con i relativi subalterni è stata costituita il 25/02/2005.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/05/1975 al 01/12/2000 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 17, Part. 425 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 29 50 |
| Dal 24/11/1980 al 01/12/2000 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 17, Part. 343 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 90 90 Reddito agrario € 21,13 |
| Dal 31/07/1995 al 01/12/2000 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 17, Part. 608 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 18 90 Reddito agrario € 4,39 |
| Dal 01/12/2000 al 18/12/2000 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 17, Part. 851 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 12 32 Reddito agrario € 2,86 |
| Dal 01/12/2000 al 23/06/2003 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 17, Part. 862 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 06 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Reddito agrario € 0,01 |
| Dal 01/12/2000 al 14/02/2005 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 17, Part. 872 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 00 06 |
| Dal 18/12/2000 al 12/06/2003 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 17, Part. 851 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Reddito agrario € 2,86 |
| Dal 12/06/2003 al 23/06/2003 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 17, Part. 885 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 50 Reddito agrario € 1,98 |
| Dal 12/06/2003 al 23/06/2003 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 17, Part. 884 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 03 82 Reddito agrario € 0,89 |
| Dal 23/06/2003 al 14/02/2005 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 17, Part. 885 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 50 Reddito agrario € 1,98 |
| Dal 23/06/2003 al 14/02/2005 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 17, Part. 884 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Reddito agrario € 0,89 |
| Dal 23/06/2003 al 14/02/2005 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 17, Part. 862 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 06 Reddito agrario € 0,01 |
| Dal 25/02/2005 al 27/10/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 919, Sub. 16 Categoria F1, Cons. 10 mq Piano T |
| Dal 27/10/2005 al 24/11/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 919, Sub. 16 Categoria F1, Cons. 10 mq Piano T |

La part. 919, costituita al Catasto Terreni il 14/02/2005, deriva dalla fusione delle partt. 862, 872, 884, 885.

La part. 862 deriva dalla part. 608; la part. 872 deriva dalla part. 425; le partt. 884 e 885 derivano dalla part. 851, che a sua volta deriva dalla part. 343.

Al Catasto Fabbricati la part. 919 con i relativi subalterni è stata costituita il 25/02/2005.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/05/1975 al 01/12/2000 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 17, Part. 425 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 29 50 |
| Dal 24/11/1980 al 01/12/2000 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 17, Part. 343 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 90 90 Reddito agrario € 21,13 |
| Dal 31/07/1995 al 01/12/2000 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 17, Part. 608 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 18 90 Reddito agrario € 4,39 |
| Dal 01/12/2000 al 18/12/2000 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 17, Part. 851 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 12 32 Reddito agrario € 2,86 |
| Dal 01/12/2000 al 23/06/2003 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 17, Part. 862 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 06 Reddito agrario € 0,01 |
| Dal 01/12/2000 al 14/02/2005 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 17, Part. 872 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 00 06 |
| Dal 18/12/2000 al 12/06/2003 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 17, Part. 851 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Reddito agrario € 2,86 |
| Dal 12/06/2003 al 23/06/2003 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 17, Part. 884 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 03 82 Reddito agrario € 0,89 |
| Dal 12/06/2003 al 23/06/2003 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 17, Part. 885 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 50 Reddito agrario € 1,98 |
| Dal 23/06/2003 al 14/02/2005 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 17, Part. 862 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 06 Reddito agrario € 0,01 |
| Dal 23/06/2003 al 14/02/2005 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fig. 17, Part. 884 |



| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Qualità Seminativo arborato Cl.2 Reddito agrario € 0,89 |
| Dal 23/06/2003 al 14/02/2005 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 17, Part. 885 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 50 Reddito agrario € 1,98 |
| Dal 25/02/2005 al 27/10/2005 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 919, Sub. 17 Categoria F1, Cons. 10 mq Piano T |
| Dal 27/10/2005 al 24/11/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 919, Sub. 17 Categoria F1, Cons. 10 mq Piano T |

La part. 919, costituita al Catasto Terreni il 14/02/2005, deriva dalla fusione delle partt. 862, 872, 884, 885.

La part. 862 deriva dalla part. 608; la part. 872 deriva dalla part. 425; le partt. 884 e 885 derivano dalla part. 851, che a sua volta deriva dalla part. 343.

Al Catasto Fabbricati la part. 919 con i relativi subalterni è stata costituita il 25/02/2005.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO INT.-T-1-2 (SOTTOTETTO)

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 17 | 919 | 3 | | A2 | 2 | 8,5 vani | 160 mq | 1119,42 | T-1 | |

Corrispondenza catastale

Gli estremi identificativi dell'unità immobiliare riportati sulla documentazione catastale corrispondono a quelli risultanti dall'atto di pignoramento.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi; si riscontra infatti la mancata rappresentazione di un bagno realizzato nel piano sottotetto in assenza dei requisiti minimi per la sua regolare autorizzazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 17 | 919 | 16 | | F1 | | 10 mq | | | T | |

Corrispondenza catastale

Gli estremi identificativi dell'unità immobiliare riportati sulla documentazione catastale corrispondono a quelli risultanti dall'atto di pignoramento.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 17 | 919 | 17 | | F1 | | 10 mq | | | T | |

Corrispondenza catastale

Gli estremi identificativi dell'unità immobiliare riportati sulla documentazione catastale corrispondono a quelli risultanti dall'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO INT.-T-1-2 (SOTTOTETTO)

A seguito del ricorso presentato da un proprietario confinante che contestava l'avvenuta violazione delle distanze nella costruzione dell'edificio comprendente l'abitazione de quo con conseguente creazione di un'illegittima servitù di veduta sul fondo di sua proprietà, il Tribunale di Pisa con sentenza n. 52/2014 disponeva la riduzione del piano di campagna al livello originario rispetto al fondo confinante con eliminazione del terrapieno costituito dalla terra di riporto accumulata in corrispondenza del muro di confine.

Pertanto, il C.T.U. nominato nell'ambito della procedura suddetta depositava in data 09/02/2016 presso il Comune di Buti (prot. 753) un'istanza di permesso di costruire avente ad oggetto quanto disposto dalla sentenza sopra citata. Con nota del 10/03/2016, il Responsabile del Settore Tecnico-Ambientale del Comune di Buti comunicava l'intenzione dell'Amministrazione di procedere al diniego della domanda in virtù di motivi ostativi puntualmente riportati all'interno della nota stessa.

In conseguenza di ciò, in data 09/09/2016 il Tribunale di Pisa dichiarava l'improcedibilità dell'esecuzione della sentenza.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

Vedi quanto indicato per il bene n° 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBIcato A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

Vedi quanto indicato per il bene n° 1.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO INT.-T-1-2 (SOTTOTETTO)

Non risultano atti di locazione, comodato, leasing, ecc. in corso di validità riferiti all'immobile de quo.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

Vedi quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBIcato A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

Vedi quanto indicato per il bene n. 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO INT.-T-1-2 (SOTTOTETTO)

Lo stato di manutenzione dell'appartamento risulta complessivamente buono richiedendo soltanto interventi di manutenzione ordinaria. Le facciate esterne del maggior fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari appaiono in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

La pavimentazione è in buono stato di conservazione e priva di dissesti. Sono da rimuovere soltanto alcune piante infestanti di modesta dimensione.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBIcato A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

La pavimentazione è in buono stato di conservazione e priva di dissesti. Sono da rimuovere soltanto alcune piante infestanti di modesta dimensione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO INT.-T-1-2 (SOTTOTETTO)

All'unità immobiliare in esame sono da ritenersi attribuiti i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti dell'intero edificio di cui essa fa parte che siano da ritenersi comuni per legge, titolo, destinazione e consuetudine. In particolare, sono da considerarsi comuni le due aree corrispondenti ai subalterni 8 e 9 della part. 919 che complessivamente individuano il resede di pertinenza del fabbricato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T



I subalterni 8 e 9 della part. 919 sono beni comuni non sensibili ai subalterni dal numero 1 al numero 19.

Il sub. 8 corrisponde a parte del resede a comune; il sub. 9 corrisponde alla rimanente parte del resede a comune e al sottopasso.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

I subalterni 8 e 9 della part. 919 sono beni comuni non censibili ai subalterni dal numero 1 al numero 19.

Il sub. 8 corrisponde a parte del resede a comune; il sub. 9 corrisponde alla rimanente parte del resede a comune e al sottopasso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO INT.-T-1-2 (SOTTOTETTO)

Come risulta dai successivi atti di compravendita, sul terreno oggetto della lottizzazione comprendente l'unità immobiliare de quo grava una servitù di condotta d'acqua a favore dei Comuni di Pontedera e Bientina le cui tubazioni passano al di sotto del terreno stesso

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

Vedi quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

Vedi quanto indicato per il bene n. 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO INT.-T-1-2 (SOTTOTETTO)

Fondazioni: non rilevabili

Esposizione: sud, ovest, nord

Altezza interna utile: m. 2,70; m. 2,20 al piano interrato; da m. 1,10 a m. 2,20 al piano sottotetto

Strutture verticali: cemento armato

Solai: latero-cemento

Copertura: a falde in latero-cemento

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne e interne: tamponamenti esterni in laterizio intonacato; divisori interni in mattoni forati intonacati

Pavimentazione interna: piano interrato: tavolato in legno; piano terra: ceramica; piano primo: parquet; piano sottotetto: ceramica

Infissi esterni e interni: finestre in legno con vetri-camera; persiane esterne in legno; porte interne in legno tamburato

Scale: struttura in ferro e gradini legno (scale tra il p.t. e il sottotetto); muratura rivestita in pietra (scala tra p.t. e piano interrato)

Impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto idrico con distribuzione sottotraccia, impianto termico con caldaia autonoma e radiatori in alluminio, impianto di scarico in fognatura comunale

Terreno esclusivo: giardino di pertinenza sui lati sud e ovest

Posto auto: n. 2 posti auto esclusivi (vedi sub. 16 e 17)

Soffitta, cantina o simili: piano interrato + sottotetto non abitabile

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

Pavimentazione: in masselli cementizi autobloccanti

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

Pavimentazione: in masselli cementizi autobloccanti

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO INT.-T-1-2 (SOTTOTETTO)

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 24/10/2016 allo scopo di verificarne la consistenza fisica e lo stato di conservazione, esso risultava occupato da **** Omissis ****.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

In quanto funzionalmente collegato all'unità immobiliare principale, il posto auto risulta utilizzato da **** Omissis ****.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO INT.-T-1-2 (SOTTOTETTO)

| Periodo | Proprietà | Atti |
|-------------------|-------------------|------------------------------|
| Dal 09/01/1987 al | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione |

| | | | | | |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| 11/02/1997 | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 09/01/1987 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RR. II. di Pisa | 09/09/1987 | 11151 | 7345 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 31/07/1995 al 23/06/2003 | **** Omissis **** | Atto tra vivi - compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Paolo Siciliani | 31/07/1995 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RR.II. di Pisa | 08/08/1995 | 10687 | 7025 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| | | | | | |
| Dal 11/02/1997 al 18/12/2000 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 11/02/1997 | 50 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RR. II. di Pisa | 07/07/1998 | 9312 | 6410 |
| | | Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | |
| | | | | | |
| Dal 18/12/2000 al 23/06/2003 | **** Omissis **** | Atto tra vivi - compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Mario Marinella | 18/12/2000 | 11604 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| Conservatoria dei RR. II. di Pisa | 16/01/2001 | 754 | 502 | | |



| | | Registrazione | | | |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------------|------------|---------------|-------------|
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 23/06/2003 al 27/10/2005 | **** Omissis **** | Atto tra vivi - compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Sergio Napolitano | 23/06/2003 | 61233 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RR. II. di Pisa | 28/06/2003 | 13803 | 9186 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 27/10/2005 | **** Omissis **** | Atto tra vivi - compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Sergio Napolitano | 27/10/2005 | 77702 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. di Pisa | 05/11/2005 | 24004 | 13770 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |

Gli atti di successione e di compravendita sino al 2003(compreso) si riferiscono ai terreni sui quali è stato successivamente costruito l'edificio comprendente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 09/01/1987 al 11/02/1997 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 09/01/1987 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RR. II. di Pisa | 09/09/1987 | 11151 | 7345 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |

| | | Registrazione | | | |
|---------------------------------|-------------------|-----------------------------------|------------|---------------|-------------|
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 31/07/1995 al 23/06/2003 | **** Omissis **** | Atto tra vivi - compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Paolo Siciliani | 31/07/1995 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RR.II. di Pisa | 08/08/1995 | 10687 | 7025 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 11/02/1997 al 18/12/2000 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 11/02/1997 | 50 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RR. II. di Pisa | 07/07/1998 | 9312 | 6410 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 18/12/2000 al 23/06/2003 | **** Omissis **** | Atto tra vivi - compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Mario Marinella | 18/12/2000 | 11604 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RR. II. di Pisa | 16/01/2001 | 754 | 502 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 23/06/2003 al 27/10/2005 | **** Omissis **** | Atto tra vivi - compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |



| | | | | | |
|----------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Notaio Sergio Napolitano | 23/06/2003 | 61233 | |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RR. II. di Pisa | 28/06/2003 | 13803 | 9186 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 27/10/2005 | **** Omissis **** | Atto tra vivi - compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Sergio Napolitano | 27/10/2005 | 77702 | |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. di Pisa | 05/11/2005 | 24004 | 13770 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Gli atti di successione e di compravendita sino al 2003(compreso) si riferiscono ai terreni sui quali è stato successivamente costruito l'edificio comprendente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
| Dal 09/01/1987 al 11/02/1997 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 09/01/1987 | | |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RR. II. di Pisa | 09/09/1987 | 11151 | 7345 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 31/07/1995 al 23/06/2003 | **** Omissis **** | Atto tra vivi - compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Notaio Paolo Siciliani | 31/07/1995 | | |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RR.II. di Pisa | 08/08/1995 | 10687 | 7025 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 11/02/1997 al 18/12/2000 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 11/02/1997 | 50 | |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RR. II. di Pisa | 07/07/1998 | 9312 | 6410 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 18/12/2000 al 23/06/2003 | **** Omissis **** | Atto tra vivi - compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Mario Marinella | 18/12/2000 | 11604 | |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RR. II. di Pisa | 16/01/2001 | 754 | 502 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 23/06/2003 al 27/10/2005 | **** Omissis **** | Atto tra vivi - compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Sergio Napolitano | 23/06/2003 | 61233 | |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria dei RR. II. di Pisa | 28/06/2003 | 13803 | 9186 |
| Registrazione | | | | | |



| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|----------------|-------------------|--------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 27/10/2005 | **** Omissis **** | Atto tra vivi - compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Sergio Napolitano | 27/10/2005 | 77702 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. di Pisa | 05/11/2005 | 24004 | 13770 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Gli atti di successione e di compravendita sino al 2003(compreso) si riferiscono ai terreni sui quali è stato successivamente costruito l'edificio comprendente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO INT.-T-1-2 (SOTTOTETTO)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 05/12/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
 Iscritto a Pisa il 17/12/2003
 Reg. gen. 25675 - Reg. part. 5269
 Importo: € 1.200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 600.000,00
 Interessi: € 600.000,00
 Rogante: Notaio Sergio Napolitano
 Data: 15/12/2003
 N° repertorio: 65075
- Annotazione** derivante da Frazionamento in quota
 Iscritto a Pisa il 06/10/2005
 Reg. gen. 21702 - Reg. part. 4379
 Importo: € 370.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 185.000,00
 Interessi: € 185.000,00
 Rogante: Notaio Sergio Napolitano

Data: 06/05/2005

N° repertorio: 75482

- **Annotazione** derivante da Riduzione di somma

Iscritto a Pisa il 06/10/2005

Reg. gen. 21700 - Reg. part. 4377

Importo: € 920.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 460.000,00

Interessi: € 460.000,00

Rogante: Notaio Sergio Napolitano

Data: 06/05/2005

N° repertorio: 75482

- **Annotazione** derivante da Conversione di mutuo

Iscritto a Pisa il 06/10/2005

Reg. gen. 21699 - Reg. part. 4376

Importo: € 1.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 600.000,00

Interessi: € 600.000,00

Rogante: Notaio Sergio Napolitano

Data: 06/05/2005

N° repertorio: 75482



Trascrizioni

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Pisa il 03/06/2014

Reg. gen. 8233 - Reg. part. 6088

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 08/06/2015

Reg. gen. 7933 - Reg. part. 5681

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

Contro **** Omissis ****

I terreni su cui è stato costruito l'edificio comprendente l'unità immobiliare in esame sono stati oggetto di una convenzione urbanistica stipulata il 10/11/2000 tra il Comune di Buti e i soggetti all'epoca proprietari dei terreni suddetti (trascrizione reg. part. 11932 del 07/12/2000). Essendo nell'atto indicata una validità decennale della convenzione, essa è da intendersi ormai decaduta.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Al bene n° 2 sono riferite tutte le formalità indicate per il bene n° 1.



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Al bene n° 3 sono riferite tutte le formalità indicate per il bene n° 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO INT.-T-1-2 (SOTTOTETTO)

L'immobile comprendente le unità oggetto della procedura ricade all'interno dell'UTOE 2 (Cascine di Buti e La Croce).

Il vigente regolamento urbanistico classifica l'area comprendente l'edificio in esame come "zona a prevalente destinazione residenziale di completamento Bc", regolata dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il lotto su cui ricade il fabbricato de quo - non rappresentato nella cartografia urbanistica per difetto di aggiornamento - è attraversato anche dalla fascia di rispetto dell'acquedotto di Badia (art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

Vedi quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

Vedi quanto indicato per il bene n. 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO INT.-T-1-2 (SOTTOTETTO)

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio comprendente l'unità immobiliare in esame è stato realizzato a seguito di rilascio da parte del Comune di Buti della concessione edilizia n. 53 del 21/11/2003. Secondo il progetto autorizzato, il fabbricato doveva comprendere nove unità abitative.

Nel 2005 veniva presentata una richiesta di variante in corso d'opera (pratica 63/05), che prevedeva la riduzione del numero di abitazioni da nove a sette, il cui iter non risulta però portato a termine e, dunque, non è stato rilasciato alcun atto ad essa relativa. L'unità immobiliare risulta peraltro conforme agli elaborati di variante (non autorizzati) e quindi difforme da quanto autorizzato con la concessione 53/2003. In data 27/06/2006 è stata depositata la denuncia di fine lavori, riferita alla concessione originaria (n. 53/2003).



Le difformità tra quanto autorizzato con la concessione edilizia 53/2003 e quanto effettivamente realizzato consistono nella fusione di due unità immobiliari inizialmente previste (una al piano terra e l'altra al piano primo + sottotetto) che ha determinato modesti adeguamenti e modifiche all'interno della sagoma dell'edificio (terra, primo, sottotetto). Non è stata realizzata la scala esterna che doveva dare accesso all'abitazione al piano primo ed è stato inoltre creato il piano interrato, che ha un volume inferiore al 40% del volume fuori terra come prescritto dall'art. 47 del regolamento edilizio all'epoca vigente.

Le difformità sopra elencate possono essere sanate tramite accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 e s.m.i. con l'applicazione di una sanzione amministrativa compresa tra € 516,00 e € 5.164,00.

Nel fascicolo comunale è presente un'attestazione di abitabilità che dichiara la conformità con il progetto di cui alla concessione edilizia 53/2003 (come in realtà non è per quanto sopra detto) e che è priva di qualsiasi attestazione di deposito (timbro dell'Ufficio, numero di protocollo o altro) oltre che degli allegati prescritti. A giudizio dello scrivente non è pertanto da ritenersi valida.

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

Vedi quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

Vedi quanto indicato per il bene n. 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO INT.-T-1-2 (SOTTOTETTO)

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito il condominio tra le unità immobiliari costituenti l'intero edificio.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Vedi quanto indicato per il bene n. 1.



BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A BUTI (PI) - VIA DI BADIA, 1 A/F, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Vedi quanto indicato per il bene n. 1.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano Int.-T-1-2 (sottotetto)
L'unità immobiliare per civile abitazione fa parte di un maggior fabbricato di due piani fuori terra oltre sottotetto e piano interrato in comune di Buti (Pisa), via di Badia, 1 A/F; più precisamente, l'edificio si compone di complessive sette unità immobiliari a destinazione residenziale. All'unità in esame si accede da ingresso posto su disimpegno a cielo aperto a comune ed essa è composta al piano terra da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, lavanderia e bagno; al piano primo da disimpegno di arrivo della scala interna a due rampe, tre camere da letto, due bagni e cabina armadio; al piano sottotetto, raggiungibile tramite scala interna a due rampe a L, da un locale non abitabile all'estremità del quale è stato ricavato un bagno. Dall'ingresso al piano terra, tramite un'ulteriore scala interna a due rampe, si accede al piano interrato, costituito da un unico locale collegato tramite una porta con lo scannafosso realizzato sotto l'edificio. Costituisce parte dell'unità immobiliare anche un resede di pertinenza esclusiva che si sviluppa sui lati ovest e sud dell'abitazione stessa; sul lato sud, si apre nel muro di recinzione un cancello pedonale di accesso alla proprietà dall'area pubblica antistante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 919, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 205.223,76

Si procede alla valutazione dell'unità immobiliare ipotizzandola libera dalle attrezzature e dagli arredi attualmente contenuti al loro interno. Nella stima dell'immobile, pertanto, non sono contemplati i costi da sostenere per lo smontaggio e la rimozione dei manufatti suddetti.

In tale ipotesi, pertanto, è possibile considerare il valore unitario al metro quadrato applicabile in base ai prezzi di mercato vigenti nella zona per edifici analoghi. La verifica dei valori immobiliari risultanti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ha offerto per la zona di Buti, nella quale ricadono i beni in esame, quotazioni comprese tra 1.200 e 1.400 €/mq. Valori analoghi sono forniti dalla più recente pubblicazione dei valori al metro quadro rilevati per le compravendite recenti da parte della Fimaa di Pisa. Si rende necessario apportare alcune correzioni in considerazione dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, dello stato d'uso e di manutenzione e della necessità di procedere ad una regolarizzazione urbanistica mediante richiesta di accertamento di conformità in sanatoria, che comporterà l'applicazione di una sanzione amministrativa compresa tra 516 e 5.164 €. Il bagno realizzato al piano sottotetto dovrà essere smantellato, non avendo i requisiti minimi richiesti dalla normativa vigente. La pavimentazione esterna sul lato sud del giardino è molto



più ampia di quanto previsto dal progetto approvato; anch'essa dovrà pertanto essere smantellata o - laddove la superficie permeabile dell'intero lotto rientri comunque nei minimi di legge - potrà essere inserita tra le opere da sanare. Si ritiene pertanto di apportare le seguenti correzioni: ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO: -5%; ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA: -8%; STATO D'USO E DI MANUTENZIONE: -3%; STATO DI POSSESSO: nessuna correzione; VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO: nessuna correzione; SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE: nessuna correzione. Si ritiene pertanto di applicare il valore unitario pari a: $1.400,00 - 16\% = 1.176,00 \text{ €/mq}$

- **Bene N° 2** - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T

Posto auto scoperto dotato di autonoma individuazione catastale ricavato all'interno del resede di pertinenza del maggior fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare per civile abitazione (v. bene n. 1) in comune di Buti (Pisa), via di Badia, 1 A/F; più precisamente, l'edificio si compone di sette unità immobiliari. Al posto auto in esame si accede da ingresso carrabile posto sul confine nord del resede comune; il posto auto, non recintato rispetto al resede stesso, è individuato tramite coloritura dei suoi confini sulla pavimentazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 919, Sub. 16, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 2.375,00 Si procede alla valutazione del posto auto quale complemento di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare principale. Considerato che dalla verifica dei valori immobiliari risultanti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate risultano, per la zona di Buti, quotazioni comprese tra 510 e 670 €/mq per i box, si può ritenere che il posto auto scoperto possa avere un valore di 250 €/mq. Non si ritiene di apportare correzioni al valore sopra indicato: ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO: nessuna correzione; ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA: nessuna correzione; STATO D'USO E DI MANUTENZIONE: nessuna correzione; STATO DI POSSESSO: nessuna correzione; VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO: nessuna correzione; SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE: nessuna correzione.

- **Bene N° 3** - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T

Posto auto scoperto dotato di autonoma individuazione catastale ricavato all'interno del resede di pertinenza del maggior fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare per civile abitazione (v. bene n. 1) in comune di Buti (Pisa), via di Badia, 1 A/F; più precisamente, l'edificio si compone di sette unità immobiliari. Al posto auto in esame si accede da ingresso carrabile posto sul confine nord del resede comune; il posto auto, non recintato rispetto al resede stesso, è individuato tramite coloritura dei suoi confini sulla pavimentazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 919, Sub. 17, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 2.375,00 Si procede alla valutazione del posto auto quale complemento di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare principale. Considerato che dalla verifica dei valori immobiliari risultanti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate risultano, per la zona di Buti, quotazioni comprese tra 510 e 670 €/mq per i box, si può ritenere che il posto auto scoperto possa avere un valore di 250 €/mq. Non si ritiene di apportare correzioni al valore sopra indicato: ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO: nessuna correzione; ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA: nessuna correzione; STATO D'USO E DI MANUTENZIONE: nessuna correzione; STATO DI POSSESSO: nessuna correzione; VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO: nessuna correzione; SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE: nessuna correzione.



| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano Int.-T-1-2 (sottotetto) | 179,95 mq | 1.176,00 €/mq | € 205.223,76 | 100,00 | € 205.223,76 |
| Bene N° 2 - Posto Auto Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T | 9,50 mq | 250,00 €/mq | € 2.375,00 | 100,00 | € 2.375,00 |
| Bene N° 3 - Posto Auto Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T | 9,50 mq | 250,00 €/mq | € 2.375,00 | 100,00 | € 2.375,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 209.973,76 |

Valore finale di stima: € 209.973,76

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pisa, li 05/12/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sainati Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione per il sopralluogo
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura per soggetto intestata all'esecutato
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione n. 53 del 21/11/2003
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 05/12/2016)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 1 Ortofoto

- ✓ N° 18 Foto - Documentazione fotografica dei beni oggetto di esecuzione (Aggiornamento al 24/10/2016)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano Int.-T-1-2 (sottotetto)
L'unità immobiliare per civile abitazione fa parte di un maggior fabbricato di due piani fuori terra oltre sottotetto e piano interrato in comune di Buti (Pisa), via di Badia, 1 A/F; più precisamente, l'edificio si compone di complessive sette unità immobiliari a destinazione residenziale. All'unità in esame si accede da ingresso posto su disimpegno a cielo aperto a comune ed essa è composta al piano terra da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, lavanderia e bagno; al piano primo da disimpegno di arrivo della scala interna a due rampe, tre camere da letto, due bagni e cabina armadio; al piano sottotetto, raggiungibile tramite scala interna a due rampe a L, da un locale non abitabile all'estremità del quale è stato ricavato un bagno. Dall'ingresso al piano terra, tramite un'ulteriore scala interna a due rampe, si accede al piano interrato, costituito da un unico locale collegato tramite una porta con lo scannafosso realizzato sotto l'edificio. Costituisce parte dell'unità immobiliare anche un resede di pertinenza esclusiva che si sviluppa sui lati ovest e sud dell'abitazione stessa; sul lato sud, si apre nel muro di recinzione un cancello pedonale di accesso alla proprietà dall'area pubblica antistante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 919, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile comprendente le unità oggetto della procedura ricade all'interno dell'UTOE 2 (Cascine di Buti e La Croce). Il vigente regolamento urbanistico classifica l'area comprendente l'edificio in esame come "zona a prevalente destinazione residenziale di completamento Bc", regolata dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il lotto su cui ricade il fabbricato de quo - non rappresentato nella cartografia urbanistica per difetto di aggiornamento - è attraversato anche dalla fascia di rispetto dell'acquedotto di Badia (art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione).
- **Bene N° 2** - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T
Posto auto scoperto dotato di autonoma individuazione catastale ricavato all'interno del resede di pertinenza del maggior fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare per civile abitazione (v. bene n. 1) in comune di Buti (Pisa), via di Badia, 1 A/F; più precisamente, l'edificio si compone di sette unità immobiliari. Al posto auto in esame si accede da ingresso carrabile posto sul confine nord del resede comune; il posto auto, non recintato rispetto al resede stesso, è individuato tramite coloritura dei suoi confini sulla pavimentazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 919, Sub. 16, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi quanto indicato per il bene n. 1.
- **Bene N° 3** - Posto Auto ubicato a Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T
Posto auto scoperto dotato di autonoma individuazione catastale ricavato all'interno del resede di pertinenza del maggior fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare per civile abitazione (v. bene n. 1) in comune di Buti (Pisa), via di Badia, 1 A/F; più precisamente, l'edificio si compone di sette unità immobiliari. Al posto auto in esame si accede da ingresso carrabile posto sul confine nord del resede comune; il posto auto, non recintato rispetto al resede stesso, è individuato tramite coloritura dei suoi confini sulla pavimentazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 919, Sub. 17, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi quanto indicato per il bene n. 1.

Prezzo base d'asta: € 209.973,76



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 156/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 209.973,76

ASTE
GIUDIZIARIE.it

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano Int.-T-1-2 (sottotetto) | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 919, Sub. 3, Categoria A2 | Superficie | 179,95 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato di manutenzione dell'appartamento risulta complessivamente buono richiedendo soltanto interventi di manutenzione ordinaria. Le facciate esterne del maggior fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari appaiono in buono stato di conservazione. | | |
| Descrizione: | L'unità immobiliare per civile abitazione fa parte di un maggior fabbricato di due piani fuori terra oltre sottotetto e piano interrato in comune di Buti (Pisa), via di Badia, 1 A/F; più precisamente, l'edificio si compone di complessive sette unità immobiliari a destinazione residenziale. All'unità in esame si accede da ingresso posto su disimpegno a cielo aperto a comune ed essa è composta al piano terra da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, lavanderia e bagno; al piano primo da disimpegno di arrivo della scala interna a due rampe, tre camere da letto, due bagni e cabina armadio; al piano sottotetto, raggiungibile tramite scala interna a due rampe a L, da un locale non abitabile all'estremità del quale è stato ricavato un bagno. Dall'ingresso al piano terra, tramite un'ulteriore scala interna a due rampe, si accede al piano interrato, costituito da un unico locale collegato tramite una porta con lo scannafosso realizzato sotto l'edificio. Costituisce parte dell'unità immobiliare anche un resede di pertinenza esclusiva che si sviluppa sui lati ovest e sud dell'abitazione stessa; sul lato sud, si apre nel muro di recinzione un cancello pedonale di accesso alla proprietà dall'area pubblica antistante. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Stato di occupazione: | Occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato | | |

| Bene N° 2 - Posto Auto | | | |
|--------------------------------|---|-------------------|---------|
| Ubicazione: | Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Posto Auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 919, Sub. 16, Categoria F1 | Superficie | 9,50 mq |
| Stato conservativo: | La pavimentazione è in buono stato di conservazione e priva di dissesti. Sono da rimuovere soltanto alcune piante infestanti di modesta dimensione. | | |
| Descrizione: | Posto auto scoperto dotato di autonoma individuazione catastale ricavato all'interno del resede di pertinenza del maggior fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare per civile abitazione (v. bene n. 1) in comune di Buti (Pisa), via di Badia, 1 A/F; più precisamente, l'edificio si compone di sette unità immobiliari. Al posto auto in esame si accede da ingresso carrabile posto sul confine nord del resede comune; il posto auto, non recintato rispetto al resede stesso, è individuato tramite coloritura dei suoi confini sulla pavimentazione. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Stato di occupazione: | Occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato | | |



| Bene N° 3 - Posto Auto | | | |
|--------------------------------|---|-------------------|---------|
| Ubicazione: | Buti (PI) - Via di Badia, 1 A/F, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Posto Auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 919, Sub. 17, Categoria F1 | Superficie | 9,50 mq |
| Stato conservativo: | La pavimentazione è in buono stato di conservazione e priva di dissesti. Sono da rimuovere soltanto alcune piante infestanti di modesta dimensione. | | |
| Descrizione: | Posto auto scoperto dotato di autonoma individuazione catastale ricavato all'interno del resede di pertinenza del maggior fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare per civile abitazione (v. bene n. 1) in comune di Buti (Pisa), via di Badia, 1 A/F; più precisamente, l'edificio si compone di sette unità immobiliari. Al posto auto in esame si accede da ingresso carrabile posto sul confine nord del resede comune; il posto auto, non recintato rispetto al resede stesso, è individuato tramite coloritura dei suoi confini sulla pavimentazione. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Stato di occupazione: | Occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato | | |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

