
TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bonfanti Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2022 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



1 di 77

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36, piano Terra.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36, piano Terra.....	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36A, piano Primo.....	7
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36A, piano Primo.....	7
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36A, piano Secondo-Terzo	7
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36A, piano Secondo-Terzo- Quarto	8
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36A, piano Secondo-Terzo	8
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2.....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità	17
Confini.....	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali	19
Stato conservativo	19
Parti Comuni.....	19

Servitù, censo, livello, usi civici	20
Caratteristiche costruttive prevalenti	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 3.....	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità	25
Confini.....	25
Consistenza.....	25
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Dati Catastali	27
Precisioni.....	27
Stato conservativo	27
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali	29
Formalità pregiudizievoli	31
Normativa urbanistica	31
Regolarità edilizia	32
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Lotto 4.....	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Titolarità	33
Confini.....	33
Consistenza.....	33
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Dati Catastali	35
Precisioni.....	35
Stato conservativo	35
Parti Comuni.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36

Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali	37
Formalità pregiudizievoli	38
Normativa urbanistica	39
Regolarità edilizia	39
Vincoli od oneri condominiali.....	40
Lotto 5.....	40
Completezza documentazione ex art. 567.....	40
Titolarità	40
Confini.....	41
Consistenza.....	41
Cronistoria Dati Catastali.....	41
Dati Catastali	43
Precisazioni.....	43
Stato conservativo	43
Parti Comuni.....	44
Servitù, censo, livello, usi civici	44
Caratteristiche costruttive prevalenti	44
Stato di occupazione	45
Provenienze Ventennali	45
Formalità pregiudizievoli	47
Normativa urbanistica	47
Regolarità edilizia	48
Vincoli od oneri condominiali.....	48
Lotto 6.....	48
Completezza documentazione ex art. 567.....	49
Titolarità	49
Confini.....	49
Consistenza.....	49
Cronistoria Dati Catastali.....	50
Dati Catastali	51
Precisazioni.....	51
Stato conservativo	52
Parti Comuni.....	52
Servitù, censo, livello, usi civici	52
Caratteristiche costruttive prevalenti	52
Stato di occupazione	53
Provenienze Ventennali	53

Formalità pregiudizievoli	55
Normativa urbanistica	56
Regolarità edilizia	56
Vincoli od oneri condominiali.....	57
Lotto 7	57
Titolarità	57
Confini	57
Consistenza	58
Cronistoria Dati Catastali.....	58
Dati Catastali	59
Precisioni.....	60
Stato conservativo	60
Parti Comuni.....	60
Servitù, censo, livello, usi civici	61
Caratteristiche costruttive prevalenti	61
Stato di occupazione	61
Provenienze Ventennali	62
Formalità pregiudizievoli	64
Normativa urbanistica	64
Regolarità edilizia	64
Vincoli od oneri condominiali.....	65
Stima / Formazione lotti	65
Lotto 1	66
Lotto 2	67
Lotto 3	68
Lotto 4	70
Lotto 5	71
Lotto 6	72
Lotto 7	73
Riserve e particolarità da segnalare	75

INCARICO

All'udienza del 30/05/2023, il sottoscritto Geom. Bonfanti Alberto, con studio in Via Xx Settembre, 16 - 56036 - Palaia (PI), email bonfantialberto@gmail.com, PEC alberto.bonfanti@geopec.it, Tel. 328 8120652, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36, piano Terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36A, piano Primo
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36A, piano Primo
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36A, piano Secondo-Terzo
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36A, piano Secondo-Terzo-Quarto
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36A, piano Secondo-Terzo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI PELLE N° 36, PIANO TERRA

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra, ubicato nel comune di Santa Croce sull'Arno, Via di Pelle n°36.

Il bene, accessibile da ingresso e resede a comune con altra unità abitativa, è costituito da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera e loggia.

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI PELLE N° 36, PIANO TERRA

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra, ubicato nel comune di Santa Croce sull'Arno, Via di Pelle n°36.

Il bene, accessibile da ingresso e resede a comune con altra unità abitativa, è costituito da soggiorno/pranzo,

cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera e loggia.

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI PELLE N° 36A, PIANO PRIMO

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra, ubicato nel comune di Santa Croce sull'Arno, Via di Pelle n° 36A.

Il bene è accessibile da scala e resede a comune con altre unità abitative, ed è costituito da soggiorno/pranzo, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, due camere e balcone.

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI PELLE N° 36A, PIANO PRIMO

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra, ubicato nel comune di Santa Croce sull'Arno, Via di Pelle n° 36A.

Il bene è accessibile da scala e resede a comune con altre unità abitative, ed è costituito da soggiorno/pranzo, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio e camera.

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI PELLE N° 36A, PIANO SECONDO-TERZO

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto ai piani secondo e terzo di un più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra, ubicato nel comune di Santa Croce sull'Arno, Via di Pelle n° 36A.

Il bene è accessibile da scala e resede a comune con altre unità abitative, ed è costituito al piano secondo da soggiorno/pranzo, cucina con spazio soprascala, bagno e scala di accesso al piano superiore, quest'ultimo costituito da disimpegno, due camere, bagno e terrazza.

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI PELLE N° 36A, PIANO SECONDO-TERZO-QUARTO

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto ai piani secondo e terzo di un più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra, ubicato nel comune di Santa Croce sull'Arno, Via di Pelle n° 36A.

Il bene è accessibile da scala e resede a comune con altre unità abitative, ed è costituito al piano secondo da soggiorno/pranzo, cucina, bagno e scala di accesso al piano superiore, quest'ultimo costituito da disimpegno, due camere, bagno e terrazza. E' inoltre compresa la proprietà esclusiva di una torretta posta al quarto piano, accessibile dalla camera singola tramite scala di legno a gradini sfalsati.

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA DI PELLE N° 36A, PIANO SECONDO-TERZO

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto ai piani secondo e terzo di un più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra, ubicato nel comune di Santa Croce sull'Arno, Via di Pelle n° 36A.

Il bene è accessibile da scala e resede a comune con altre unità abitative, ed è costituito al piano secondo da soggiorno/pranzo, cucina con spazio soprascala, bagno e scala di accesso al piano superiore, quest'ultimo costituito da camera, bagno e terrazza.

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il bene confina a sud-ovest con Via di Pelle, a nord-ovest con area a resede (sub.7), a nord-est in parte con vano scala (sub.7), in parte con altra unità abitativa di proprietà del soggetto esecutato e in parte con atrio di ingresso a comune (sub.6), e a sud-est con resede a comune (sub.6) s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,00 mq	50,85 mq	1	50,85 mq	2,80 m	Terra
Loggia	6,05 mq	8,05 mq	0.5	4,03 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				54,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 26/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T
Dal 01/01/1994 al 26/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4



Dal 26/01/1999 al 17/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 26/01/1999 al 17/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T
Dal 17/07/2000 al 26/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 17/07/2000 al 26/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T
Dal 26/11/2001 al 14/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 26/11/2001 al 14/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T
Dal 14/09/2005 al 15/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T
Dal 14/09/2005 al 15/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 15/10/2008 al 06/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 247,90 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	403	8		A2	2	3	53 mq	247,9 €	T	

Corrispondenza catastale

• CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE:

In seguito al sopralluogo effettuato ed all'acquisizione della documentazione catastale, non vi è completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'unità residenziale per la presenza delle seguenti lievi difformità (cfr. All. 5):

- costruzione di parete divisoria atta a formare un disimpegno tra il soggiorno e la camera;
- costruzione di parete divisoria del bagno in posizione traslata di circa 15 cm;
- costruzione di lesena in muratura all'interno della cucina.

Ai fini della vendita, dette difformità sono sostanzialmente ininfluenti, sarà pertanto onere per l'eventuale acquirente dover predisporre la variazione per l'aggiornamento catastale.

• CORRISPONDENZA TRA VERBALE DI PIGNORAMENTO E CERTIFICAZIONE CATASTALE:

Da un confronto dei dati di classamento indicati nel verbale di pignoramento e la certificazione catastale, relativamente al bene oggetto della procedura, sono state rilevate le seguenti difformità:

- dati catastali indicati nel verbale di pignoramento e nella nota di trascrizione: Catasto Fabbricati, Comune di Santa Croce sull'Arno, Fg. 18, Part. 403, Sub. 4, categoria A/4, e Fg. 18, Part. 403, Sub. 5, categoria A/2;
- dati catastali desunti dalla certificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Santa Croce sull'Arno, Fg. 18, Part. 403, Sub. 8, categoria A/2, cl.2, consistenza 3,0 vani, superficie catastale 53 m², rendita Euro 247,90 (derivante da dichiarazione di variazione prot.n° PI0243384 del 15/10/2008 per demolizione parziale, frazionamento e fusione dei sub. 4 e 5).

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo, il bene si trovava in normale stato di conservazione. L'ingresso a comune presentava evidenti segni di distacco di intonaco causati dalla risalita di umidità.

PARTI COMUNI

Sono compresi i diritti per la quota di proprietà sulle parti comuni dell'edificio, in particolare sul resede e l'ingresso a comune posto a sud-est rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno nel foglio 18, particella 403, sub.6, bene catastalmente costituito con denuncia di variazione prot. PI0243384 del 15/10/2008 quale bene comune non censibile ai sub. 8 e 9. (cfr. All. 4A e 4B)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto potuto accertare nel corso delle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pisa, l'atto di provenienza a rogito del Notaio Leonardo Ruta del 14/09/2005 rep.n° 112371 trascritto a Pisa il 28/09/2005 R.P. n° 12049 riporta: "Ogni trasferimento è effettuato con ogni più ampia garanzia per qualsiasi caso di evizione o molestia con ogni accessorio, accessione, pertinenza, comunione, nello stato di fatto in cui l'oggetto di ogni vendita si trova, con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- **STRUTTURE:**

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura, solai in latero-cemento e manto di copertura in laterizio.

- **ALTEZZE:**

L'altezza interna utile dei locali principali è di metri 2,80.

- **FINITURE:**

Il bene è finito a intonaco tinteggiato sia esternamente, sia internamente.

I locali hanno pavimentazione e rivestimenti in ceramica, infissi in legno con doppio vetro, porte interne in legno, sanitari e rubinetterie di tipo standard.

- **IMPIANTI:**

Il bene è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia, di impianto termico di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas metano con sistema di distribuzione a radiatori, e di impianto idrico con approvvigionamento da rete pubblica. Per quanto potuto visionare in occasione del sopralluogo, i suddetti impianti risultavano funzionanti e dichiarati conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione con regolari dichiarazioni di conformità.

- **RESEDE E INGRESSO A COMUNE:**

Il resede a comune ha pavimentazione in masselli autobloccanti di cemento ed è delimitato da muretto di recinzione in blocchi di laterizio e cancelli in ferro attestanti su terreno di altra proprietà.

L'atrio di ingresso a comune ha pavimentazione in ceramica, e finitura ad intonaco tinteggiato.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/03/2021
- Scadenza contratto: 31/03/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa al N° 1296 serie 3T il 31/03/2021.

Dati del contratto:

durata dal 01/04/2021 al 31/03/2025

corrispettivo annuo Euro 5.400,00

corrispettivo mensile Euro 450,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1999 al 17/07/2000	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione n° 99/359			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/07/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	24/10/2005		13282
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 17/07/2000 al 26/11/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio dott. Gustavo Cammuso	17/07/2000			42430	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	09/08/2000				8397
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/2001 al 14/09/2005	**** Omissis ****			Atto di compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio dott. Gustavo Cammuso	26/11/2001	46248	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	20/12/2001		13018
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/09/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Ruta Leonardo	14/09/2005	112371	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/09/2005		12049
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 29/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 09/04/2008
Reg. gen. AAAA - Reg. part. 1459
Quota: 1/1
Importo: € 880.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 440.000,00
Rogante: Lella Vittorio
Data: 02/04/2008
N° repertorio: 5752
N° raccolta: 2868
Note: Annotazione di erogazione e saldo annotata il 02/03/2010 al n° 715 di formalità; Annotazione di atto modificativo e integrativo di contratto annotata il 01/02/2012 al n° 313 di formalità

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili - Atto giudiziario del 10/12/2021 n.rep. 3994 pubblico ufficiale Unep c/o Tribunale di Pisa**
Trascritto a Pisa il 08/02/2022
Reg. gen. 2304 - Reg. part. 1682
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno inquadra il fabbricato in cui è compreso il bene oggetto della procedura all'interno della U.T.O.E. 1 nel "Territorio urbano", all'interno del subsistema funzionale delle "Aree residenziali e dei servizi collerati" e inquadra negli "Ambiti di qualificazione" (Q1).

REGOLARITÀ EDILIZIA

- L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985;
- La costruzione è successiva 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 l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Santa Croce sull'Arno, è stato accertato che il fabbricato in cui è compreso il bene in oggetto è legittimato dal Permesso di Costruire n° 3/06 del 24/01/2006 pratica edilizia n° 153/2005 avente per oggetto la "ristrutturazione di edificio residenziale con

formazione di sette unità abitative", successiva variante con Permesso di Costruire n° 62/06 del 19/09/2006 pratica n° 87/2006, e variante finale pratica n° 535/2006 prot.n° 19531 del 13/10/2008. Il bene è stato dichiarato agibile con Attestazione di abitabilità pratica n° 551/2008 prot.n° 20250 del 22/10/2008.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI E PROGETTO AUTORIZZATO:

• Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alle pratiche edilizie citate in precedenza, sono emerse le seguenti difformità:

- costruzione di parete divisoria atta a formare un disimpegno tra il soggiorno e la camera;
- costruzione di parete divisoria del bagno in posizione traslata di circa 15 cm;
- costruzione di lesena in muratura all'interno della cucina.

Dette difformità sono regolarizzabili con accertamento di conformità ai sensi dell'art.209 L.R.65/2014. I costi per la regolarizzazione comprensivi di sanzione, onorari, spese tecniche, spese amministrative, sono stimabili complessivamente in Euro 2.500,00.

DATI RELATIVI ALLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Il bene è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) redatto dal **** Omissis **** il 19/03/2014, depositato presso il Comune di Santa Croce sull'Arno al prot.n° 2014/5233, che classifica l'alloggio in classe energetica G con un indice di prestazione energetica pari a 256,60 Kwh/mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Al momento del sopralluogo il sottoscritto non è stato informato sulla presenza di vincoli o oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36, piano Terra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

ASTE
GIUDIZIARIE.it

16 di 77

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il bene confina a sud-ovest in parte con vano scala (sub.7), in parte con altra unità abitativa di proprietà del soggetto esecutato e in parte con atrio di ingresso a comune (sub.6), a nord-ovest con area a resede (sub.7), a nord-est con proprietà **** Omissis ****, e a sud-est con resede a comune (sub.6) s.s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,90 mq	51,80 mq	1	51,80 mq	2,80 m	Terra
Loggia	6,95 mq	9,10 mq	0.5	4,55 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				56,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 26/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T



Dal 01/01/1994 al 26/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 26/01/1999 al 17/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 26/01/1999 al 17/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T
Dal 17/07/2000 al 26/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 17/07/2000 al 26/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T
Dal 26/11/2001 al 14/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 26/11/2001 al 14/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T
Dal 14/09/2005 al 15/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T
Dal 14/09/2005 al 15/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 15/10/2008 al 06/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 247,90 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	403	9		A2	2	3	54 mq	247,9 €	T	



Corrispondenza catastale

• CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE:

In seguito al sopralluogo effettuato ed all'acquisizione della documentazione catastale, non vi è completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'unità residenziale per la presenza delle seguenti lievi difformità:

- costruzione di parete divisoria atta a formare un disimpegno tra il soggiorno e la camera;
- costruzione di lesena in muratura all'interno della cucina. (cfr. All. 6)

Ai fini della vendita, dette difformità sono sostanzialmente ininfluenti, sarà pertanto onere per l'eventuale acquirente dover predisporre la variazione per l'aggiornamento catastale.

• CORRISPONDENZA TRA VERBALE DI PIGNORAMENTO E CERTIFICAZIONE CATASTALE:

Da un confronto dei dati di classamento indicati nel verbale di pignoramento e la certificazione catastale, relativamente al bene oggetto della procedura, sono state rilevate le seguenti difformità:

- dati catastali indicati nel verbale di pignoramento e nella nota di trascrizione: Catasto Fabbricati, Comune di Santa Croce sull'Arno, Fg. 18, Part. 403, Sub. 4, categoria A/4, e Fg. 18, Part. 403, Sub. 5, categoria A/2;
- dati catastali desunti dalla certificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Santa Croce sull'Arno, Fg. 18, Part. 403, Sub. 9, categoria A/2, cl.2, consistenza 3,0 vani, superficie catastale 54 m², rendita Euro 247,90 (derivante da dichiarazione di variazione prot.n° PI0243384 del 15/10/2008 per demolizione parziale, frazionamento e fusione dei sub. 4 e 5).

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo, il bene si trovava in normale stato di conservazione con la presenza di efflorescenze superficiali dell'intonaco causate da fenomeni di risalita capillare di acqua dalle murature. L'ingresso a comune presentava evidenti segni di distacco di intonaco causati dalla risalita di umidità.

PARTI COMUNI

Sono compresi i diritti per la quota di proprietà sulle parti comuni dell'edificio, in particolare sul resede e l'ingresso a comune posto a sud-est rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno nel foglio 18, particella 403, sub.6, bene catastalmente costituito con denuncia di variazione prot. PI0243384 del 15/10/2008 quale bene comune non censibile ai sub. 8 e 9. (cfr. All. 4A e 4B)



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto potuto accertare nel corso delle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pisa, l'atto di provenienza a rogito del Notaio Leonardo Ruta del 14/09/2005 rep.n° 112371 trascritto a Pisa il 28/09/2005 R.P. n° 12049 riporta: "Ogni trasferimento è effettuato con ogni più ampia garanzia per qualsiasi caso di evizione o molestia con ogni accessorio, accessione, pertinenza, comunione, nello stato di fatto in cui l'oggetto di ogni vendita si trova, con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

• STRUTTURE:

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura, solai in latero-cemento e manto di copertura in laterizio.

• ALTEZZE:

L'altezza interna utile dei locali principali è di metri 2,80.

• FINITURE:

Il bene è finito a intonaco tinteggiato sia esternamente, sia internamente.

I locali hanno pavimentazione e rivestimenti in ceramica, infissi in legno con doppio vetro, porte interne in legno, sanitari e rubinetterie di tipo standard.

• IMPIANTI:

Il bene è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia, di impianto termico di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas metano con sistema di distribuzione a radiatori, e di impianto idrico con approvvigionamento da rete pubblica. Per quanto potuto visionare in occasione del sopralluogo, i suddetti impianti risultavano funzionanti e dichiarati conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione con regolari dichiarazioni di conformità.

• RESEDE E ATRIO DI INGRESSO A COMUNE:

Il resede a comune ha pavimentazione in masselli autobloccanti di cemento ed è delimitato da muretto di recinzione in blocchi di laterizio e cancelli in ferro attestanti su terreno di altra proprietà.

L'atrio di ingresso a comune ha pavimentazione in ceramica, e finitura ad intonaco tinteggiato.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/07/2019
- Scadenza contratto: 30/07/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

Alla data del sopralluogo il bene era occupato dalla signora **** Omissis **** in forza di contratto di locazione di immobile ad uso abitativo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa in data 30/07/2019 e scadenza il 30/07/2023.

Dati del contratto:

durata dal 30/07/2019 al 30/07/2023

corrispettivo annuo Euro 5.400,00

corrispettivo mensile Euro 450,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1999 al 17/07/2000	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione n° 99/359			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/07/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	24/10/2005		13282
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/07/2000 al 26/11/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Gustavo Cammuso	17/07/2000	42430	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	09/08/2000		8397
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dal 26/11/2001 al 14/09/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Gustavo Cammuso	26/11/2001	46248	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	20/12/2001		13018
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 14/09/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Ruta Leonardo	14/09/2005	112371	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/09/2005		12049
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 29/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 09/04/2008
Reg. gen. AAAA - Reg. part. 1459
Quota: 1/1
Importo: € 880.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 440.000,00
Rogante: Lella Vittorio
Data: 02/04/2008
N° repertorio: 5752
N° raccolta: 2868
Note: Annotazione di erogazione e saldo annotata il 02/03/2010 al n° 715 di formalità; Annotazione di atto modificativo e integrativo di contratto annotata il 01/02/2012 al n° 313 di formalità

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili - Atto giudiziario del 10/12/2021 n.rep. 3994 pubblico ufficiale Unep c/o Tribunale di Pisa**
Trascritto a Pisa il 08/02/2022
Reg. gen. 2304 - Reg. part. 1682
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno inquadra il fabbricato in cui è compreso il bene oggetto della procedura all'interno della U.T.O.E. 1 nel "Territorio urbano", all'interno del subsistema funzionale delle "Aree residenziali e dei servizi collerati" e inquadrate negli "Ambiti di qualificazione" (Q1).

REGOLARITÀ EDILIZIA

- L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985;
- La costruzione è successiva 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 l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Santa Croce sull'Arno, è stato accertato



che il fabbricato in cui è compreso il bene in oggetto è legittimato dal Permesso di Costruire n° 3/06 del 24/01/2006 pratica edilizia n° 153/2005 avente per oggetto la "ristrutturazione di edificio residenziale con formazione di sette unità abitative", successiva variante con Permesso di Costruire n° 62/06 del 19/09/2006 pratica n° 87/2006, e variante finale pratica n° 535/2006 prot.n° 19531 del 13/10/2008. Il bene è stato dichiarato agibile con Attestazione di abitabilità pratica n° 551/2008 prot.n° 20250 del 22/10/2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI E PROGETTO AUTORIZZATO:

• Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alle pratiche edilizie citate in precedenza, sono emerse le seguenti difformità:

- costruzione di parete divisoria atta a formare un disimpegno tra il soggiorno e la camera;
- costruzione di lesena in muratura all'interno della cucina.

Dette difformità sono regolarizzabili con accertamento di conformità ai sensi dell'art.209 L.R.65/2014. I costi per la regolarizzazione comprensivi di sanzione, onorari, spese tecniche, spese amministrative, sono stimabili complessivamente in Euro 2.500,00.

DATI RELATIVI ALLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Il bene è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) redatto dal **** Omissis **** il 19/03/2014, depositato presso il Comune di Santa Croce sull'Arno al prot.n° 2014/5233, che classifica l'alloggio in classe energetica G con un indice di prestazione energetica pari a 256,60 Kwh/mq.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Al momento del sopralluogo il sottoscritto non è stato informato sulla presenza di vincoli o oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36A, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina a sud-ovest con affaccio su Via di Pelle, a nord-ovest con affaccio su area a resede (sub.7), a nord-est in parte con vano scala (sub.7) ed in parte con altra unità abitativa di proprietà del soggetto esecutato, e a sud-est con affaccio su area a resede (sub.6) s.s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,55 mq	67,70 mq	1	67,70 mq	3,00 m	1°
Balcone	2,05 mq	2,05 mq	0,25	0,51 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				68,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 26/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5



		Rendita € 200,77 Piano T
Dal 01/01/1994 al 26/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 26/01/1999 al 17/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 26/01/1999 al 17/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T
Dal 17/07/2000 al 26/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 17/07/2000 al 26/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T
Dal 26/11/2001 al 14/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 26/11/2001 al 14/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T
Dal 14/09/2005 al 15/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T
Dal 14/09/2005 al 15/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 15/10/2008 al 06/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 413,17

		Piano 1°
--	--	----------



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	403	10		A2	2	5	69 mq	413,17 €	1		

Corrispondenza catastale

• **CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE:**

In seguito al sopralluogo effettuato ed all'acquisizione della documentazione catastale vi è completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'unità residenziale. (cfr. All. 7)

• **CORRISPONDENZA TRA VERBALE DI PIGNORAMENTO E CERTIFICAZIONE CATASTALE:**

Da un confronto dei dati di classamento indicati nel verbale di pignoramento e la certificazione catastale, relativamente al bene oggetto della procedura, sono state rilevate le seguenti difformità:

- dati catastali indicati nel verbale di pignoramento e nella nota di trascrizione: Catasto Fabbricati, Comune di Santa Croce sull'Arno, Fg. 18, Part. 403, Sub. 4, categoria A/4, e Fg. 18, Part. 403, Sub. 5, categoria A/2;
- dati catastali desunti dalla certificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Santa Croce sull'Arno, Fg. 18, Part. 403, Sub. 10, categoria A/2, cl.2, consistenza 5,0 vani, superficie catastale 69 m², rendita Euro 413,17 (derivante da dichiarazione di variazione prot.n° PI0243384 del 15/10/2008 per demolizione parziale, frazionamento e fusione dei sub. 4 e 5).

PRECISAZIONI

• **VERIFICHE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE:**

Da una verifica della certificazione notarile, è da segnalare la presenza di un refuso nei dati catastali descritti nell'elenco degli immobili.

Il bene comune non censibile identificato catastalmente al Foglio 18, particella 403, sub 7, è indicato erroneamente con il sub 75.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo, il bene si trovava in normale stato di conservazione. La pavimentazione del resede a comune presentava alcuni avvallamenti. Il resede, l'ingresso e la scala a comune presentavano evidenti segni di degrado per la mancata manutenzione. All'interno del resede a comune erano presenti vegetazione spontanea,



masserizie e altri rifiuti.



PARTI COMUNI

Sono compresi i diritti per la quota di proprietà sulle parti comuni dell'edificio, in particolare su ingresso, ripostiglio, scala da piano terra a piano secondo e resede a comune posto a nord-ovest rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno nel foglio 18, particella 403, sub.7, bene catastalmente costituito con denuncia di variazione prot. PI0243384 del 15/10/2008 quale bene comune non censibile ai sub. 10, 11, 12, 13 e 14. (cfr. All. 4A e 4B)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto potuto accertare nel corso delle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pisa, l'atto di provenienza a rogito del Notaio Leonardo Ruta del 14/09/2005 rep.n° 112371 trascritto a Pisa il 28/09/2005 R.P. n° 12049 riporta: "Ogni trasferimento è effettuato con ogni più ampia garanzia per qualsiasi caso di evizione o molestia con ogni accessorio, accessione, pertinenza, comunione, nello stato di fatto in cui l'oggetto di ogni vendita si trova, con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite."

Il resede a comune posto a nord-ovest del fabbricato ed identificato catastalmente nel foglio 18, part. 403, sub. 7, è gravato da servitù di passo per accedere ad un'area urbana attigua al resede medesimo adibita a parcheggio di proprietà del soggetto esecutato (bene non oggetto di pignoramento identificato catastalmente nel foglio 16, part.1548).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

• STRUTTURE:

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura, solai in latero-cemento e manto di copertura in laterizio.

• ALTEZZE:

L'altezza interna utile dei locali principali è di metri 3,00.

• FINITURE:

Il bene è finito a intonaco tinteggiato sia esternamente, sia internamente.

I locali hanno pavimentazione e rivestimenti in ceramica, infissi in legno con doppio vetro, porte interne in legno, sanitari e rubinetterie di tipo standard.

• IMPIANTI:

Il bene è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia, di impianto termico di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas metano con sistema di distribuzione a radiatori, e di impianto idrico con approvvigionamento da rete pubblica. Per quanto potuto visionare in occasione del sopralluogo, i suddetti impianti risultavano funzionanti e dichiarati conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione con regolari dichiarazioni di conformità.

• RESEDE, RIPOSTIGLIO INGRESSO E SCALA A COMUNE:

Il resede a comune ha pavimentazione in masselli autobloccanti di cemento ed è delimitato da muretto di recinzione in blocchi di laterizio e da barriera automatica per l'accesso da Via di Pelle.

L'ingresso e il ripostiglio a comune hanno pavimentazione in ceramica, la scala a comune ha pavimentazione in pietra e finitura ad intonaco tinteggiato.



STATO DI OCCUPAZIONE

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



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/12/2019
- Scadenza contratto: 22/12/2023



Canone mensile: € 450,00

Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa al N° 98 serie 3T il 09/01/2020.

Dati del contratto:

durata dal 23/12/2019 al 22/12/2023

corrispettivo annuo Euro 5.400,00

corrispettivo mensile Euro 450,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1999 al 17/07/2000	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione n° 99/359			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/07/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	24/10/2005		13282
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/07/2000 al	**** Omissis ****	Atto di compravendita			



26/11/2001		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Gustavo Cammuso	17/07/2000	42430	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	09/08/2000		8397
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/2001 al 14/09/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Gustavo Cammuso	26/11/2001	46248	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	20/12/2001		13018		
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/09/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Ruta Leonardo	14/09/2005	112371	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/09/2005		12049		
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 29/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 09/04/2008
Reg. gen. AAAA - Reg. part. 1459
Quota: 1/1
Importo: € 880.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 440.000,00
Rogante: Lella Vittorio
Data: 02/04/2008
N° repertorio: 5752
N° raccolta: 2868
Note: Annotazione di erogazione e saldo annotata il 02/03/2010 al n° 715 di formalità; Annotazione di atto modificativo e integrativo di contratto annotata il 01/02/2012 al n° 313 di formalità



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili - Atto giudiziario del 10/12/2021 n.rep. 3994 pubblico ufficiale Unep c/o Tribunale di Pisa**
Trascritto a Pisa il 08/02/2022
Reg. gen. 2304 - Reg. part. 1682
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA



Il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno inquadra il fabbricato in cui è compreso il bene oggetto della procedura all'interno della U.T.O.E. 1 nel "Territorio urbano", all'interno del subsistema funzionale delle "Aree residenziali e dei servizi collerati" e inquadrata negli "Ambiti di qualificazione" (Q1).

REGOLARITÀ EDILIZIA

- L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985;
- La costruzione è successiva 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 l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Santa Croce sull'Arno, è stato accertato che il fabbricato in cui è compreso il bene in oggetto è legittimato dal Permesso di Costruire n° 3/06 del 24/01/2006 pratica edilizia n° 153/2005 avente per oggetto la "ristrutturazione di edificio residenziale con formazione di sette unità abitative", successiva variante con Permesso di Costruire n° 62/06 del 19/09/2006 pratica n° 87/2006, e variante finale pratica n° 535/2006 prot.n° 19531 del 13/10/2008. Il bene è stato dichiarato agibile con Attestazione di abitabilità pratica n° 551/2008 prot.n° 20250 del 22/10/2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI E PROGETTO AUTORIZZATO:

• In seguito al sopralluogo effettuato ed all'acquisizione della documentazione depositata presso l'archivio del Comune di Santa Croce sull'Arno, vi è completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici di progetto allegati alle pratiche edilizie citate in precedenza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Al momento del sopralluogo il sottoscritto non è stato informato sulla presenza di vincoli o oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36A, piano Primo



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina a sud-ovest in parte con vano scala (sub.7) e in parte con altra unità abitativa di proprietà del soggetto esecutato, a nord-ovest con affaccio su area a resede (sub.7), a nord-est con affaccio su proprietà **** Omissis ****, e a sud-est con affaccio su resede a comune (sub.6) s.s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,90 mq	57,60 mq	1	57,60 mq	3,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				57,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 26/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T
Dal 01/01/1994 al 26/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 26/01/1999 al 17/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 26/01/1999 al 17/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T
Dal 17/07/2000 al 26/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 17/07/2000 al 26/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T
Dal 26/11/2001 al 14/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 26/11/2001 al 14/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T
Dal 14/09/2005 al 15/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T
Dal 14/09/2005 al 15/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 1.665,06

		Piano T-1-2-3-4
Dal 15/10/2008 al 06/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 289,22 Piano 1°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	403	11		A2	2	3,5	57 mq	289,22 €	1	

Corrispondenza catastale

• CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE:

In seguito al sopralluogo effettuato ed all'acquisizione della documentazione catastale vi è completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'unità residenziale. (cfr. All. 8)

• CORRISPONDENZA TRA VERBALE DI PIGNORAMENTO E CERTIFICAZIONE CATASTALE:

Da un confronto dei dati di classamento indicati nel verbale di pignoramento e la certificazione catastale, relativamente al bene oggetto della procedura, sono state rilevate le seguenti difformità:

- dati catastali indicati nel verbale di pignoramento e nella nota di trascrizione: Catasto Fabbricati, Comune di Santa Croce sull'Arno, Fg. 18, Part. 403, Sub. 4, categoria A/4, e Fg. 18, Part. 403, Sub. 5, categoria A/2;
- dati catastali desunti dalla certificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Santa Croce sull'Arno, Fg. 18, Part. 403, Sub. 11, categoria A/2, cl.2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 57 m², rendita Euro 289,22 (derivante da dichiarazione di variazione prot.n° PI0243384 del 15/10/2008 per demolizione parziale, frazionamento e fusione dei sub. 4 e 5).

PRECISAZIONI

• VERIFICHE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE:

Da una verifica della certificazione notarile, è da segnalare la presenza di un refuso nei dati catastali descritti nell'elenco degli immobili.

Il bene comune non censibile identificato catastalmente al Foglio 18, particella 403, sub 7, è indicato erroneamente con il sub 75.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo, il bene si trovava in normale stato di conservazione. La pavimentazione del resede a comune presentava alcuni avvallamenti. Il resede, l'ingresso e la scala a comune presentavano evidenti segni di degrado per la mancata manutenzione. All'interno del resede a comune erano presenti vegetazione spontanea, masserizie e altri rifiuti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PARTI COMUNI

Sono compresi i diritti per la quota di proprietà sulle parti comuni dell'edificio, in particolare su ingresso, ripostiglio, scala da piano terra a piano secondo e resede a comune posto a nord-ovest rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno nel foglio 18, particella 403, sub.7, bene catastalmente costituito con denuncia di variazione prot. PI0243384 del 15/10/2008 quale bene comune non censibile ai sub. 10, 11, 12, 13 e 14. (cfr. All. 4A e 4B)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto potuto accertare nel corso delle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pisa, l'atto di provenienza a rogito del Notaio Leonardo Ruta del 14/09/2005 rep.n° 112371 trascritto a Pisa il 28/09/2005 R.P. n° 12049 riporta: "Ogni trasferimento è effettuato con ogni più ampia garanzia per qualsiasi caso di evizione o molestia con ogni accessorio, accessione, pertinenza, comunione, nello stato di fatto in cui l'oggetto di ogni vendita si trova, con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite."

Il resede a comune posto a nord-ovest del fabbricato ed identificato catastalmente nel foglio 18, part. 403, sub. 7, è gravato da servitù di passo per accedere ad un'area urbana attigua al resede medesimo adibita a parcheggio di proprietà del soggetto esecutato (bene non oggetto di pignoramento identificato catastalmente nel foglio 16, part.1548).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- **STRUTTURE:**

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura, solai in latero-cemento e manto di copertura in laterizio.

- **ALTEZZE:**

L'altezza interna utile dei locali principali è di metri 3,00.

- **FINITURE:**

Il bene è finito a intonaco tintecciato sia esternamente, sia internamente.

I locali hanno pavimentazione e rivestimenti in ceramica, infissi in legno con doppio vetro, porte interne in legno, sanitari e rubinetterie di tipo standard.

- **IMPIANTI:**

Il bene è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia e di impianto idrico con approvvigionamento da rete pubblica. Per quanto potuto visionare in occasione del sopralluogo, i suddetti impianti risultavano funzionanti e dichiarati conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione con regolari dichiarazioni di conformità. E' presente un sistema di distribuzione a radiatori privo di caldaia di alimentazione.

- **RESEDE, RIPOSTIGLIO INGRESSO E SCALA A COMUNE:**

Il resede a comune ha pavimentazione in masselli autobloccanti di cemento ed è delimitato da muretto di recinzione in blocchi di laterizio e da barriera automatica per l'accesso da Via di Pelle.

L'ingresso e il ripostiglio a comune hanno pavimentazione in ceramica, la scala a comune ha pavimentazione in pietra e finitura ad intonaco tintecciato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 26/01/1999 al 17/07/2000	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione n° 99/359				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			23/07/1999			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	24/10/2005		13282	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 17/07/2000 al 26/11/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio dott. Gustavo Cammuso	17/07/2000	42430		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	09/08/2000		8397	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 26/11/2001 al	**** Omissis ****	Atto di compravendita				



14/09/2005		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Gustavo Cammuso	26/11/2001	46248	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	20/12/2001		13018
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/09/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Ruta Leonardo	14/09/2005	112371	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/09/2005		12049
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 29/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 09/04/2008
Reg. gen. AAAA - Reg. part. 1459
Quota: 1/1
Importo: € 880.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 440.000,00
Rogante: Lella Vittorio
Data: 02/04/2008
N° repertorio: 5752
N° raccolta: 2868
Note: Annotazione di erogazione e saldo annotata il 02/03/2010 al n° 715 di formalità; Annotazione di atto modificativo e integrativo di contratto annotata il 01/02/2012 al n° 313 di formalità

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili - Atto giudiziario del 10/12/2021 n.rep. 3994 pubblico ufficiale Unep c/o Tribunale di Pisa**
Trascritto a Pisa il 08/02/2022
Reg. gen. 2304 - Reg. part. 1682
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno inquadra il fabbricato in cui è compreso il bene oggetto della procedura all'interno della U.T.O.E. 1 nel "Territorio urbano", all'interno del subsistema funzionale delle "Aree residenziali e dei servizi collerati" e inquadrate negli "Ambiti di qualificazione" (Q1).

REGOLARITÀ EDILIZIA

- L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985;
- La costruzione è successiva 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 l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Santa Croce sull'Arno, è stato accertato



che il fabbricato in cui è compreso il bene in oggetto è legittimato dal Permesso di Costruire n° 3/06 del 24/01/2006 pratica edilizia n° 153/2005 avente per oggetto la "ristrutturazione di edificio residenziale con formazione di sette unità abitative", successiva variante con Permesso di Costruire n° 62/06 del 19/09/2006 pratica n° 87/2006, e variante finale pratica n° 535/2006 prot.n° 19531 del 13/10/2008. Il bene è stato dichiarato agibile con Attestazione di abitabilità pratica n° 551/2008 prot.n° 20250 del 22/10/2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI E PROGETTO AUTORIZZATO:

- In seguito al sopralluogo effettuato ed all'acquisizione della documentazione depositata presso l'archivio del Comune di Santa Croce sull'Arno, vi è completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici di progetto allegati alle pratiche edilizie citate in precedenza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Al momento del sopralluogo il sottoscritto non è stato informato sulla presenza di vincoli o oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36A, piano Secondo-Terzo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il bene confina a sud-ovest con affaccio su Via di Pelle, a nord-ovest con affaccio su area a resede (sub.7), a nord-est in parte con vano scala (sub.7) ed in parte con altra unità abitativa di proprietà del soggetto esecutato, e a sud-est con affaccio su area a resede (sub.6) s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,38 mq	53,60 mq	1	53,60 mq	2,80 m	2°
Abitazione	32,95 mq	40,80 mq	1	40,80 mq	2,40 m	3°
Terrazzo	6,75 mq	8,10 mq	0,25	2,02 mq	0,00 m	3°
Totale superficie convenzionale:				96,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I locali posti al piano terzo hanno altezza interna variabile da metri 2,40 a metri 3,75.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 26/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T
Dal 01/01/1994 al 26/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2



		Cl.3, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 26/01/1999 al 17/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 26/01/1999 al 17/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T
Dal 17/07/2000 al 26/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 17/07/2000 al 26/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T
Dal 26/11/2001 al 14/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 26/11/2001 al 14/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T
Dal 14/09/2005 al 15/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T
Dal 14/09/2005 al 15/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 15/10/2008 al 06/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 12 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 454,48 Piano 2°-3°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	403	12		A2	2	5,5	80 mq	454,48 €	2-3	

Corrispondenza catastale

- **CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE:**

In seguito al sopralluogo effettuato ed all'acquisizione della documentazione catastale, non vi è completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'unità residenziale per la presenza della seguente difformità (cfr. All. 9):

- presenza di piccolo spazio soprascala esclusivo attiguo alla cucina.

Ai fini della vendita, detta difformità è sostanzialmente influente in quanto determina un aumento della superficie dell'unità immobiliare. Prima dell'atto formale di trasferimento, sarà pertanto necessario provvedere alla predisposizione della denuncia di variazione per l'aggiornamento della planimetria catastale.

- **CORRISPONDENZA TRA VERBALE DI PIGNORAMENTO E CERTIFICAZIONE CATASTALE:**

Da un confronto dei dati di classamento indicati nel verbale di pignoramento e la certificazione catastale, relativamente al bene oggetto della procedura, sono state rilevate le seguenti difformità:

- dati catastali indicati nel verbale di pignoramento e nella nota di trascrizione: Catasto Fabbricati, Comune di Santa Croce sull'Arno, Fg. 18, Part. 403, Sub. 4, categoria A/4, e Fg. 18, Part. 403, Sub. 5, categoria A/2;

- dati catastali desunti dalla certificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Santa Croce sull'Arno, Fg. 18, Part. 403, Sub. 12, categoria A/2, cl.2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 80 m², rendita Euro 454,48 (derivante da dichiarazione di variazione prot.n° PI0243384 del 15/10/2008 per demolizione parziale, frazionamento e fusione dei sub. 4 e 5).

PRECISAZIONI

- **VERIFICHE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE:**

Da una verifica della certificazione notarile, è da segnalare la presenza di un refuso nei dati catastali descritti nell'elenco degli immobili.

Il bene comune non censibile identificato catastalmente al Foglio 18, particella 403, sub 7, è indicato erroneamente con il sub 75.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto potuto visionare alla data del sopralluogo, il bene si trovava in mediocre stato di conservazione. E' da segnalare la presenza di muffe da condensa nella cucina, e tracce di infiltrazioni di acqua dalla finestra a tetto della camera matrimoniale con evidente stato di degrado dell'infisso.

La pavimentazione del resede a comune presentava alcuni avvallamenti. Il resede, l'ingresso e la scala a comune presentavano evidenti segni di degrado per la mancata manutenzione. All'interno del resede a comune erano presenti vegetazione spontanea, masserizie e altri rifiuti.



PARTI COMUNI

Sono compresi i diritti per la quota di proprietà sulle parti comuni dell'edificio, in particolare su ingresso, ripostiglio, scala da piano terra a piano secondo e resede a comune posto a nord-ovest rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno nel foglio 18, particella 403, sub.7, bene catastalmente costituito con denuncia di variazione prot. PI0243384 del 15/10/2008 quale bene comune non censibile ai sub. 10, 11, 12, 13 e 14. (cfr. All. 4A e 4B)



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto potuto accertare nel corso delle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pisa, l'atto di provenienza a rogito del Notaio Leonardo Ruta del 14/09/2005 rep.n° 112371 trascritto a Pisa il 28/09/2005 R.P. n° 12049 riporta: "Ogni trasferimento è effettuato con ogni più ampia garanzia per qualsiasi caso di evizione o molestia con ogni accessorio, accessione, pertinenza, comunione, nello stato di fatto in cui l'oggetto di ogni vendita si trova, con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite."

Il resede a comune posto a nord-ovest del fabbricato ed identificato catastalmente nel foglio 18, part. 403, sub. 7, è gravato da servitù di passo per accedere ad un'area urbana attigua al resede medesimo adibita a parcheggio di proprietà del soggetto esecutato (bene non oggetto di pignoramento identificato catastalmente nel foglio 16, part.1548).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

• STRUTTURE:

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura, solai in latero-cemento e manto di copertura in laterizio.

• ALTEZZE:

L'altezza interna utile dei locali principali posti al piano secondo è di metri 2,80. I locali al piano terzo (mansarda sottotetto) hanno altezza interna variabile da metri 2,40 a metri 3,75.

• FINITURE:

Il bene è finito a intonaco tinteggiato sia esternamente, sia internamente.

I locali hanno pavimentazione e rivestimenti in ceramica, infissi in legno con doppio vetro, porte interne in legno, sanitari e rubinetterie di tipo standard.

• IMPIANTI:

Il bene è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia, di impianto per acqua calda sanitaria alimentato da boiler elettrico, e di impianto idrico con approvvigionamento da rete pubblica. Per quanto potuto visionare in occasione del sopralluogo, i suddetti impianti risultavano funzionanti e dichiarati conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione con regolari dichiarazioni di conformità. E' presente un sistema di distribuzione a radiatori privo di caldaia di alimentazione.

• RESEDE, RIPOSTIGLIO INGRESSO E SCALA A COMUNE:

Il resede a comune ha pavimentazione in masselli autobloccanti di cemento ed è delimitato da muretto di recinzione in blocchi di laterizio e da barriera automatica per l'accesso da Via di Pelle.

L'ingresso e il ripostiglio a comune hanno pavimentazione in ceramica, la scala a comune ha pavimentazione in



pietra e finitura ad intonaco tinteggiato.



STATO DI OCCUPAZIONE

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

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00



Dalla documentazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pontedera, non risulta nessuna interrogazione di registrazione.

In occasione del sopralluogo è stato accertato che il bene è occupato da terzi, ciò nonostante non è stato possibile prendere visione del contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1999 al 17/07/2000	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione n° 99/359			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/07/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	24/10/2005		13282
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 17/07/2000 al 26/11/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Gustavo Cammuso	17/07/2000	42430	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	09/08/2000		8397
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/2001 al 14/09/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Gustavo Cammuso	26/11/2001	46248	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	20/12/2001		13018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/09/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Ruta Leonardo	14/09/2005	112371	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/09/2005		12049
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 29/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 09/04/2008
Reg. gen. AAAA - Reg. part. 1459
Quota: 1/1
Importo: € 880.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 440.000,00
Rogante: Lella Vittorio
Data: 02/04/2008
N° repertorio: 5752
N° raccolta: 2868
Note: Annotazione di erogazione e saldo annotata il 02/03/2010 al n° 715 di formalità; Annotazione di atto modificativo e integrativo di contratto annotata il 01/02/2012 al n° 313 di formalità

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili - Atto giudiziario del 10/12/2021 n.rep. 3994 pubblico ufficiale Unep c/o Tribunale di Pisa**
Trascritto a Pisa il 08/02/2022
Reg. gen. 2304 - Reg. part. 1682
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno inquadra il fabbricato in cui è compreso il bene oggetto della procedura all'interno della U.T.O.E. 1 nel "Territorio urbano", all'interno del subsistema funzionale delle "Aree residenziali e dei servizi collerati" e inquadrate negli "Ambiti di

qualificazione" (Q1).

REGOLARITÀ EDILIZIA

- L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985;
- La costruzione è successiva 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 l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Santa Croce sull'Arno, è stato accertato che il fabbricato in cui è compreso il bene in oggetto è legittimato dal Permesso di Costruire n° 3/06 del 24/01/2006 pratica edilizia n° 153/2005 avente per oggetto la "ristrutturazione di edificio residenziale con formazione di sette unità abitative", successiva variante con Permesso di Costruire n° 62/06 del 19/09/2006 pratica n° 87/2006, e variante finale pratica n° 535/2006 prot.n° 19531 del 13/10/2008. Il bene è stato dichiarato agibile con Attestazione di abitabilità pratica n° 551/2008 prot.n° 20250 del 22/10/2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI E PROGETTO AUTORIZZATO:

• In seguito al sopralluogo effettuato ed all'acquisizione della documentazione depositata presso l'archivio del Comune di Santa Croce sull'Arno, vi è completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici di progetto allegati alle pratiche edilizie citate in precedenza.

E' da evidenziare, che lo spazio soprascala esclusivo attiguo alla cucina è giustamente rappresentato nella vista in sezione sugli elaborati grafici di progetto, al contrario non risulta raffigurato nella vista in pianta essendo ad una quota superiore al piano convenzionale di sezione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Al momento del sopralluogo il sottoscritto non è stato informato sulla presenza di vincoli o oneri condominiali.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36A, piano Secondo-Terzo-Quarto



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina a sud-ovest in parte con affaccio su Via di Pelle e in parte con altra unità abitativa di proprietà del soggetto esecutato, a nord-ovest in parte con affaccio su area a resede e vano scala a comune (sub.7), e in parte con altra unità abitativa di proprietà del soggetto esecutato, a nord-est in parte con affaccio su proprietà **** Omissis ****, e a sud-est con affaccio su resede a comune (sub.6) s.s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	29,60 mq	35,10 mq	1	35,10 mq	2,80 m	2°
Abitazione	34,00 mq	41,55 mq	1	41,55 mq	2,40 m	3°
Terrazzo	4,55 mq	5,45 mq	0,25	1,36 mq	0,00 m	3°
Mansarda	9,20 mq	11,05 mq	0,85	9,39 mq	2,50 m	4°
Totale superficie convenzionale:				87,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,40 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I locali posti al piano terzo hanno altezza interna variabile da metri 2,40 a metri 3,75.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 26/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T
Dal 01/01/1994 al 26/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 26/01/1999 al 17/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 26/01/1999 al 17/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T
Dal 17/07/2000 al 26/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 17/07/2000 al 26/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T
Dal 26/11/2001 al 14/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 26/11/2001 al 14/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T

Dal 14/09/2005 al 15/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T
Dal 14/09/2005 al 15/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 15/10/2008 al 06/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 13 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 37.185,00 Piano 2-3-4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	403	13		A2	2	4,5	108 mq	371,85 €	2-3-4		

Corrispondenza catastale

• CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE:

In seguito al sopralluogo effettuato ed all'acquisizione della documentazione catastale vi è completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'unità residenziale. (cfr. All. 10)

• CORRISPONDENZA TRA VERBALE DI PIGNORAMENTO E CERTIFICAZIONE CATASTALE:

Da un confronto dei dati di classamento indicati nel verbale di pignoramento e la certificazione catastale, relativamente al bene oggetto della procedura, sono state rilevate le seguenti difformità:

- dati catastali indicati nel verbale di pignoramento e nella nota di trascrizione: Catasto Fabbricati, Comune di Santa Croce sull'Arno, Fg. 18, Part. 403, Sub. 4, categoria A/4, e Fg. 18, Part. 403, Sub. 5, categoria A/2;
- dati catastali desunti dalla certificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Santa Croce sull'Arno, Fg. 18, Part. 403, Sub. 13, categoria A/2, cl.2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 108 m², rendita Euro 371,85 (derivante da dichiarazione di variazione prot.n° PI0243384 del 15/10/2008 per demolizione parziale, frazionamento e fusione dei sub. 4 e 5).

PRECISAZIONI

• VERIFICHE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE:

Da una verifica della certificazione notarile, è da segnalare la presenza di un refuso nei dati catastali descritti nell'elenco degli immobili.

Il bene comune non censibile identificato catastalmente al Foglio 18, particella 403, sub 7, è indicato erroneamente con il sub 75.



STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo, il bene si trovava in mediocre stato di conservazione. E' da segnalare la presenza di tracce di infiltrazione di acqua dalla finestra a tetto della camera matrimoniale con evidente stato di degrado dell'infisso.

La pavimentazione del resede a comune presentava alcuni avvallamenti. Il resede, l'ingresso e la scala a comune presentavano evidenti segni di degrado per la mancata manutenzione. All'interno del resede a comune erano presenti vegetazione spontanea, masserizie e altri rifiuti.

PARTI COMUNI

Sono compresi i diritti per la quota di proprietà sulle parti comuni dell'edificio, in particolare su ingresso, ripostiglio, scala da piano terra a piano secondo e resede a comune posto a nord-ovest rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno nel foglio 18, particella 403, sub.7, bene catastalmente costituito con denuncia di variazione prot. PI0243384 del 15/10/2008 quale bene comune non censibile ai sub. 10, 11, 12, 13 e 14. (cfr. All. 4A e 4B)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto potuto accertare nel corso delle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pisa, l'atto di provenienza a rogito del Notaio Leonardo Ruta del 14/09/2005 rep.n° 112371 trascritto a Pisa il 28/09/2005 R.P. n° 12049 riporta: "Ogni trasferimento è effettuato con ogni più ampia garanzia per qualsiasi caso di evizione o molestia con ogni accessorio, accessione, pertinenza, comunione, nello stato di fatto in cui l'oggetto di ogni vendita si trova, con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite."

Il resede a comune posto a nord-ovest del fabbricato ed identificato catastalmente nel foglio 18, part. 403, sub. 7, è gravato da servitù di passo per accedere ad un'area urbana attigua al resede medesimo adibita a parcheggio di proprietà del soggetto esecutato (bene non oggetto di pignoramento identificato catastalmente nel foglio 16, part.1548).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

• STRUTTURE:

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura, solai in latero-cemento e manto di copertura in laterizio.

• ALTEZZE:

L'altezza interna utile dei locali principali posti al piano secondo è di metri 2,80. I locali al piano terzo (mansarda sottotetto) hanno altezza interna variabile da metri 2,40 a metri 3,00. La torretta al piano quarto ha altezza di metri 2,50.

• FINITURE:

Il bene è finito a intonaco tintecciato sia esternamente, sia internamente.



I locali hanno pavimentazione e rivestimenti in ceramica, infissi in legno con doppio vetro, porte interne in legno, sanitari e rubinetterie di tipo standard.

• IMPIANTI:

Il bene è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia, di impianto termico di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas metano con sistema di distribuzione a radiatori, e di impianto idrico con approvvigionamento da rete pubblica. Per quanto potuto visionare in occasione del sopralluogo, i suddetti impianti risultavano funzionanti e dichiarati conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione con regolari dichiarazioni di conformità.

• RESEDE, RIPOSTIGLIO INGRESSO E SCALA A COMUNE:

Il resede a comune ha pavimentazione in masselli autobloccanti di cemento ed è delimitato da muretto di recinzione in blocchi di laterizio e da barriera automatica per l'accesso da Via di Pelle.

L'ingresso e il ripostiglio a comune hanno pavimentazione in ceramica, la scala a comune ha pavimentazione in pietra e finitura ad intonaco tinteggiato.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/04/2022
- Scadenza contratto: 20/03/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa al N° 1328 serie 3T il 01/04/2022.

Dati del contratto:

durata dal 21/03/2022 al 20/03/2026

corrispettivo annuo Euro 6.000,00

corrispettivo mensile Euro 500,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1999 al 17/07/2000	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione n° 99/359			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/07/1999		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	24/10/2005		13282
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/2000 al 26/11/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Gustavo Cammuso	17/07/2000	42430	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	09/08/2000		8397
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/2001 al 14/09/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Gustavo Cammuso	26/11/2001	46248	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	20/12/2001		13018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/09/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Ruta Leonardo	14/09/2005	112371	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/09/2005		12049
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 29/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 09/04/2008
Reg. gen. AAAA - Reg. part. 1459
Quota: 1/1
Importo: € 880.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 440.000,00
Rogante: Lella Vittorio
Data: 02/04/2008
N° repertorio: 5752
N° raccolta: 2868
Note: Annotazione di erogazione e saldo annotata il 02/03/2010 al n° 715 di formalità; Annotazione di atto modificativo e integrativo di contratto annotata il 01/02/2012 al n° 313 di formalità

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili - Atto giudiziario del 10/12/2021 n.rep. 3994 pubblico ufficiale Unep c/o Tribunale di Pisa**

Trascritto a Pisa il 08/02/2022

Reg. gen. 2304 - Reg. part. 1682

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno inquadra il fabbricato in cui è compreso il bene oggetto della procedura all'interno della U.T.O.E. 1 nel "Territorio urbano", all'interno del subsistema funzionale delle "Aree residenziali e dei servizi collerati" e inquadrata negli "Ambiti di qualificazione" (Q1).

REGOLARITÀ EDILIZIA

- L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985;
- La costruzione è successiva 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 l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Santa Croce sull'Arno, è stato accertato che il fabbricato in cui è compreso il bene in oggetto è legittimato dal Permesso di Costruire n° 3/06 del 24/01/2006 pratica edilizia n° 153/2005 avente per oggetto la "ristrutturazione di edificio residenziale con formazione di sette unità abitative", successiva variante con Permesso di Costruire n° 62/06 del 19/09/2006 pratica n° 87/2006, e variante finale pratica n° 535/2006 prot.n° 19531 del 13/10/2008. Il bene è stato dichiarato agibile con Attestazione di abitabilità pratica n° 551/2008 prot.n° 20250 del 22/10/2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI E PROGETTO AUTORIZZATO:

- In seguito al sopralluogo effettuato ed all'acquisizione della documentazione depositata presso l'archivio del

ASTE
GIUDIZIARIE.it

56 di 77

Comune di Santa Croce sull'Arno, vi è completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici di progetto allegati alle pratiche edilizie citate in precedenza.

Tuttavia, è da evidenziare una discrasia tra lo stato dei luoghi e gli elaborati di progetto riconducibile indubbiamente ad un mero ed involontario errore grafico per la mancata rappresentazione di una lesena d'angolo all'interno della camera matrimoniale, che al contrario risulta correttamente rappresentata nei tre piani sottostanti.

DATI RELATIVI ALLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Il bene è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) redatto dal **** Omissis **** il 20/03/2014, depositato presso il Comune di Santa Croce sull'Arno al prot.n° 2014/5250, che classifica l'alloggio in classe energetica G con un indice di prestazione energetica pari a 196,60 Kwh/mq.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Al momento del sopralluogo il sottoscritto non è stato informato sulla presenza di vincoli o oneri condominiali.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36A, piano Secondo-Terzo

TITOLARITÀ

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

Il bene confina a sud-ovest in parte con vano scala a comune (sub.7) e in parte con altra unità abitative di proprietà del soggetto esecutato, a nord-ovest con affaccio su area a resede (sub.7), a nord-est con affaccio su

proprietà **** Omissis ****, e a sud-est con altra unità immobiliare di proprietà del soggetto esecutato s.s.a..



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,20 mq	35,30 mq	1	35,30 mq	2,80 m	2°
Abitazione	16,95 mq	20,85 mq	1	20,85 mq	2,40 m	3°
Terrazzo	7,70 mq	9,15 mq	0,25	2,29 mq	0,00 m	3°
Totale superficie convenzionale:				58,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I locali posti al piano terzo hanno altezza interna variabile da metri 2,40 a metri 3,75.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1994 al 26/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T
Dal 01/01/1994 al 26/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 26/01/1999 al 17/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 26/01/1999 al 17/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T



Dal 17/07/2000 al 26/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.2, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 17/07/2000 al 26/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T
Dal 26/11/2001 al 14/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 26/11/2001 al 14/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T
Dal 14/09/2005 al 15/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 200,77 Piano T
Dal 14/09/2005 al 15/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 5 Categoria A2 Cl.3, Cons. 16 Rendita € 1.665,06 Piano T-1-2-3-4
Dal 15/10/2008 al 06/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 403, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 289,22 Piano 2°-3°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	403	14		A2	2	3,5	64 mq	289,22 €	2-3		

Corrispondenza catastale

• CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE:

In seguito al sopralluogo effettuato ed all'acquisizione della documentazione catastale, non vi è completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'unità residenziale per la presenza della seguente difformità (cfr. 11):

- presenza di piccolo spazio soprascala esclusivo attiguo alla cucina.

Ai fini della vendita, detta difformità è sostanzialmente influente in quanto determina un aumento della superficie dell'unità immobiliare. Prima dell'atto formale di trasferimento, sarà pertanto necessario provvedere alla predisposizione della denuncia di variazione per l'aggiornamento della planimetria catastale.

• CORRISPONDENZA TRA VERBALE DI PIGNORAMENTO E CERTIFICAZIONE CATASTALE:

Da un confronto dei dati di classamento indicati nel verbale di pignoramento e la certificazione catastale, relativamente al bene oggetto della procedura, sono state rilevate le seguenti difformità:

- dati catastali indicati nel verbale di pignoramento e nella nota di trascrizione: Catasto Fabbricati, Comune di Santa Croce sull'Arno, Fg. 18, Part. 403, Sub. 4, categoria A/4, e Fg. 18, Part. 403, Sub. 5, categoria A/2;

- dati catastali desunti dalla certificazione catastale: Catasto Fabbricati, Comune di Santa Croce sull'Arno, Fg. 18, Part. 403, Sub. 14, categoria A/2, cl.2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 64 m², rendita Euro 289,22 (derivante da dichiarazione di variazione prot.n° PI0243384 del 15/10/2008 per demolizione parziale, frazionamento e fusione dei sub. 4 e 5).

PRECISAZIONI

• VERIFICHE SULLA CERTIFICAZIONE NOTARILE:

Da una verifica della certificazione notarile, è da segnalare la presenza di un refuso nei dati catastali descritti nell'elenco degli immobili.

Il bene comune non censibile identificato catastalmente al Foglio 18, particella 403, sub 7, è indicato erroneamente con il sub 75.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto potuto visionare alla data del sopralluogo, il bene si trovava in normale stato di conservazione.

La pavimentazione del resede a comune presentava alcuni avvallamenti. Il resede, l'ingresso e la scala a comune presentavano evidenti segni di degrado per la mancata manutenzione. All'interno del resede a comune erano presenti vegetazione spontanea, masserizie e altri rifiuti.

PARTI COMUNI

Sono compresi i diritti per la quota di proprietà sulle parti comuni dell'edificio, in particolare su ingresso, ripostiglio, scala da piano terra a piano secondo e resede a comune posto a nord-ovest rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno nel foglio 18, particella 403, sub.7, bene catastalmente costituito con denuncia di variazione prot. PI0243384 del 15/10/2008 quale bene comune non censibile ai sub. 10, 11, 12, 13 e 14. (cfr. All. 4A e 4B)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto potuto accertare nel corso delle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Pisa, l'atto di provenienza a rogito del Notaio Leonardo Ruta del 14/09/2005 rep.n° 112371 trascritto a Pisa il 28/09/2005 R.P. n° 12049 riporta: "Ogni trasferimento è effettuato con ogni più ampia garanzia per qualsiasi caso di evizione o molestia con ogni accessorio, accessione, pertinenza, comunione, nello stato di fatto in cui l'oggetto di ogni vendita si trova, con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite."

Il resede a comune posto a nord-ovest del fabbricato ed identificato catastalmente nel foglio 18, part. 403, sub. 7, è gravato da servitù di passo per accedere ad un'area urbana attigua al resede medesimo adibita a parcheggio di proprietà del soggetto esecutato (bene non oggetto di pignoramento identificato catastalmente nel foglio 16, part.1548).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- **STRUTTURE:**

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura, solai in latero-cemento e manto di copertura in laterizio.

- **ALTEZZE:**

L'altezza interna utile dei locali principali posti al piano secondo è di metri 2,80. I locali al piano terzo (mansarda sottotetto) hanno altezza interna variabile da metri 2,40 a metri 3,75.

- **FINITURE:**

Il bene è finito a intonaco tinteggiato sia esternamente, sia internamente.

I locali hanno pavimentazione e rivestimenti in ceramica, infissi in legno con doppio vetro, porte interne in legno, sanitari e rubinetterie di tipo standard.

- **IMPIANTI:**

Il bene è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia, di impianto per acqua calda sanitaria alimentato da boiler elettrico, e di impianto idrico con approvvigionamento da rete pubblica. Per quanto potuto visionare in occasione del sopralluogo, i suddetti impianti risultavano funzionanti e dichiarati conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione con regolari dichiarazioni di conformità. E' presente un sistema di distribuzione a radiatori privo di caldaia di alimentazione.

- **RESEDE, RIPOSTIGLIO INGRESSO E SCALA A COMUNE:**

Il resede a comune ha pavimentazione in masselli autobloccanti di cemento ed è delimitato da muretto di recinzione in blocchi di laterizio e da barriera automatica per l'accesso da Via di Pelle.

L'ingresso e il ripostiglio a comune hanno pavimentazione in ceramica, la scala a comune ha pavimentazione in pietra e finitura ad intonaco tinteggiato.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/11/2021
- Scadenza contratto: 09/11/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00



Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pisa al N° 4236 serie 3T il 11/11/2021.

Dati del contratto:

durata dal 10/11/2021 al 09/11/2025

corrispettivo annuo Euro 5.400,00

corrispettivo mensile Euro 450,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1999 al 17/07/2000	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione n° 99/359			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/07/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	24/10/2005		13282
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/2000 al 26/11/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Gustavo Cammuso	17/07/2000	42430	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	09/08/2000		8397



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/2001 al 14/09/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Gustavo Cammuso	26/11/2001	46248	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	20/12/2001		13018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/09/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Ruta Leonardo	14/09/2005	112371	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pisa, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/09/2005		12049
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 29/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 09/04/2008
Reg. gen. AAAA - Reg. part. 1459
Quota: 1/1
Importo: € 880.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 440.000,00
Rogante: Lella Vittorio
Data: 02/04/2008
N° repertorio: 5752
N° raccolta: 2868
Note: Annotazione di erogazione e saldo annotata il 02/03/2010 al n° 715 di formalità; Annotazione di atto modificativo e integrativo di contratto annotata il 01/02/2012 al n° 313 di formalità

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili - Atto giudiziario del 10/12/2021 n.rep. 3994 pubblico ufficiale Unep c/o Tribunale di Pisa**
Trascritto a Pisa il 08/02/2022
Reg. gen. 2304 - Reg. part. 1682
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Croce sull'Arno inquadra il fabbricato in cui è compreso il bene oggetto della procedura all'interno della U.T.O.E. 1 nel "Territorio urbano", all'interno del subsistema funzionale delle "Aree residenziali e dei servizi collerati" e inquadra negli "Ambiti di qualificazione" (Q1).

REGOLARITÀ EDILIZIA

- L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985;
- La costruzione è successiva 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 l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Santa Croce sull'Arno, è stato accertato che il fabbricato in cui è compreso il bene in oggetto è legittimato dal Permesso di Costruire n° 3/06 del 24/01/2006 pratica edilizia n° 153/2005 avente per oggetto la "ristrutturazione di edificio residenziale con formazione di sette unità abitative", successiva variante con Permesso di Costruire n° 62/06 del 19/09/2006 pratica n° 87/2006, e variante finale pratica n° 535/2006 prot.n° 19531 del 13/10/2008. Il bene è stato dichiarato agibile con Attestazione di abitabilità pratica n° 551/2008 prot.n° 20250 del 22/10/2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

CORRISPONDENZA TRA STATO DEI LUOGHI E PROGETTO AUTORIZZATO:

• In seguito al sopralluogo effettuato ed all'acquisizione della documentazione depositata presso l'archivio del Comune di Santa Croce sull'Arno, vi è completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici di progetto allegati alle pratiche edilizie citate in precedenza.

E' da evidenziare, che lo spazio soprascala esclusivo attiguo alla cucina è giustamente rappresentato nella vista in sezione sugli elaborati grafici di progetto, al contrario non risulta raffigurato nella vista in pianta essendo ad una quota superiore al piano convenzionale di sezione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Al momento del sopralluogo il sottoscritto non è stato informato sulla presenza di vincoli o oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36, piano Terra
Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra, ubicato nel comune di Santa Croce sull'Arno, Via di Pelle n°36. Il bene, accessibile da ingresso e resede a comune con altra unità abitativa, è costituito da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera e loggia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 403, Sub. 8, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 63.112,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato del bene in oggetto è determinato con il criterio della stima mono-parametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e, come prezzo unitario riferito al metro quadrato quello ottenuto rielaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al 2° semestre 2022), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2021 - Pisa, e da Borsinoimmobiliare.it (valori riferiti a Settembre 2023):

- BANCA DATI OMI - 2° SEMESTRE 2022:

Comune: Santa Croce sull'Arno

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E Z.I.A.

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili: 970,00-1.400,00 Euro/m²

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2021 - Pisa:

Comune: Santa Croce sull'Arno

Località: Capoluogo

Abitazioni in edifici nuovi o ristrutturati: 1.400,00-1.550,00 Euro/m²

Abitazioni di recente realizzazione: 700,00-950,00 Euro/m²

- BORSINOIMMOBILIARE.IT - Settembre 2023

Comune: Santa Croce sull'Arno

Zona: CAPOLUOGO E Z.I.A.

Abitazioni in stabili di 1° fascia: 1.079,00-1.498,00 Euro/m²

Abitazioni in stabili di fascia media: 952,00-1.317,00 Euro/m²

Abitazioni in stabili di 2° fascia: 828,00-1.106,00 Euro/m²

- CALCOLO DEL VALORE UNITARIO MEDIO DA UTILIZZARE AI FINI DELLA STIMA:

Dalla rielaborazione dei valori unitari di riferimento, ai fini della stima viene assunto un valore di 1.150,00 Euro/m²

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36, piano Terra	54,88 mq	1.150,00 €/mq	€ 63.112,00	100,00%	€ 63.112,00



Valore di stima: € 63.112,00



Valore di stima: € 63.112,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
a) detrazione per regolarizzazione urbanistica di opere difformi	2500,00	€
b) riduzione per modalità di vendita all'asta	10,00	%
c) riduzione per stato d'uso e manutenzione	2,50	%
d) riduzione per stato di possesso	3,50	%

Valore finale di stima: € 50.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36, piano Terra
Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra, ubicato nel comune di Santa Croce sull'Arno, Via di Pelle n°36. Il bene, accessibile da ingresso e resede a comune con altra unità abitativa, è costituito da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, camera e loggia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 403, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 64.802,50
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
Il valore di mercato del bene in oggetto è determinato con il criterio della stima mono-parametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e, come prezzo unitario riferito al metro quadrato quello ottenuto rielaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al 2° semestre 2022), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2021 - Pisa, e da Borsinoimmobiliare.it (valori riferiti a Settembre 2023):
 - BANCA DATI OMI - 2° SEMESTRE 2022:
Comune: Santa Croce sull'Arno
Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E Z.I.A.
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Destinazione: Residenziale
Abitazioni civili: 970,00-1.400,00 Euro/m²
 - BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2021 - Pisa:
Comune: Santa Croce sull'Arno
Località: Capoluogo
Abitazioni in edifici nuovi o ristrutturati: 1.400,00-1.550,00 Euro/m²
Abitazioni di recente realizzazione: 700,00-950,00 Euro/m²
 - BORSINOIMMOBILIARE.IT - Settembre 2023
Comune: Santa Croce sull'Arno



67 di 77

Zona: CAPOLUOGO E Z.I.A.

Abitazioni in stabili di 1° fascia: 1.079,00-1.498,00 Euro/m²

Abitazioni in stabili di fascia media: 952,00-1.317,00 Euro/m²

Abitazioni in stabili di 2° fascia: 828,00-1.106,00 Euro/m²

• CALCOLO DEL VALORE UNITARIO MEDIO DA UTILIZZARE AI FINI DELLA STIMA:

Dalla rielaborazione dei valori unitari di riferimento, ai fini della stima viene assunto un valore di 1.150,00 Euro/m²

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36, piano Terra	56,35 mq	1.150,00 €/mq	€ 64.802,50	100,00%	€ 64.802,50
				Valore di stima:	€ 64.802,50

Valore di stima: € 64.802,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
a) detrazione per regolarizzazione urbanistica di opere difformi	2500,00	€
b) riduzione per modalità di vendita all'asta	10,00	%
c) riduzione per stato d'uso e manutenzione	2,50	%

Valore finale di stima: € 54.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36A, piano Primo
Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra, ubicato nel comune di Santa Croce sull'Arno, Via di Pelle n° 36A. Il bene è accessibile da scala e resede a comune con altre unità abitative, ed è costituito da soggiorno/pranzo, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, due camere e balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 403, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 78.441,50
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
Il valore di mercato del bene in oggetto è determinato con il criterio della stima mono-parametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e, come prezzo unitario riferito al metro quadrato quello ottenuto rielaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al

2° semestre 2022), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2021 - Pisa, e da Borsinoimmobiliare.it (valori riferiti a Settembre 2023):

• BANCA DATI OMI - 2° SEMESTRE 2022:

Comune: Santa Croce sull'Arno

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E Z.I.A.

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili: 970,00-1.400,00 Euro/m²

• BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2021 - Pisa:

Comune: Santa Croce sull'Arno

Località: Capoluogo

Abitazioni in edifici nuovi o ristrutturati: 1.400,00-1.550,00 Euro/m²

Abitazioni di recente realizzazione: 700,00-950,00 Euro/m²

• BORSINOIMMOBILIARE.IT - Settembre 2023

Comune: Santa Croce sull'Arno

Zona: CAPOLUOGO E Z.I.A.

Abitazioni in stabili di 1° fascia: 1.079,00-1.498,00 Euro/m²

Abitazioni in stabili di fascia media: 952,00-1.317,00 Euro/m²

Abitazioni in stabili di 2° fascia: 828,00-1.106,00 Euro/m²

• CALCOLO DEL VALORE UNITARIO MEDIO DA UTILIZZARE AI FINI DELLA STIMA:

Dalla rielaborazione dei valori unitari di riferimento, ai fini della stima viene assunto un valore di 1.150,00 Euro/m²



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36A, piano Primo	68,21 mq	1.150,00 €/mq	€ 78.441,50	100,00%	€ 78.441,50
				Valore di stima:	€ 78.441,50

Valore di stima: € 78.441,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
a) riduzione per modalità di vendita all'asta	10,00	%
b) riduzione per stato d'uso e manutenzione	2,50	%

Valore finale di stima: € 68.500,00



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36A, piano Primo
Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra, ubicato nel comune di Santa Croce sull'Arno, Via di Pelle n° 36A. Il bene è accessibile da scala e resede a comune con altre unità abitative, ed è costituito da soggiorno/pranzo, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio e camera.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 403, Sub. 11, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 66.240,00
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
Il valore di mercato del bene in oggetto è determinato con il criterio della stima mono-parametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e, come prezzo unitario riferito al metro quadrato quello ottenuto rielaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al 2° semestre 2022), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2021 - Pisa, e da Borsinoimmobiliare.it (valori riferiti a Settembre 2023):
 - BANCA DATI OMI - 2° SEMESTRE 2022:
Comune: Santa Croce sull'Arno
Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E Z.I.A.
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Destinazione: Residenziale
Abitazioni civili: 970,00-1.400,00 Euro/m²
 - BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2021 - Pisa:
Comune: Santa Croce sull'Arno
Località: Capoluogo
Abitazioni in edifici nuovi o ristrutturati: 1.400,00-1.550,00 Euro/m²
Abitazioni di recente realizzazione: 700,00-950,00 Euro/m²
 - BORSINOIMMOBILIARE.IT - Settembre 2023
Comune: Santa Croce sull'Arno
Zona: CAPOLUOGO E Z.I.A.
Abitazioni in stabili di 1° fascia: 1.079,00-1.498,00 Euro/m²
Abitazioni in stabili di fascia media: 952,00-1.317,00 Euro/m²
Abitazioni in stabili di 2° fascia: 828,00-1.106,00 Euro/m²
- CALCOLO DEL VALORE UNITARIO MEDIO DA UTILIZZARE AI FINI DELLA STIMA:
Dalla rielaborazione dei valori unitari di riferimento, ai fini della stima viene assunto un valore di 1.150,00 Euro/m²

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36A, piano Primo	57,60 mq	1.150,00 €/mq	€ 66.240,00	100,00%	€ 66.240,00
				Valore di stima:	€ 66.240,00

Valore di stima: € 66.240,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
a) riduzione per modalità di vendita all'asta	10,00	%
b) riduzione per stato d'uso e manutenzione, completamento impianto termico	7,50	%

Valore finale di stima: € 54.500,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36A, piano Secondo-Terzo

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto ai piani secondo e terzo di un più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra, ubicato nel comune di Santa Croce sull'Arno, Via di Pelle n° 36A. Il bene è accessibile da scala e resede a comune con altre unità abitative, ed è costituito al piano secondo da soggiorno/pranzo, cucina con spazio soprascala, bagno e scala di accesso al piano superiore, quest'ultimo costituito da disimpegno, due camere, bagno e terrazza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 403, Sub. 12, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 110.883,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato del bene in oggetto è determinato con il criterio della stima mono-parametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e, come prezzo unitario riferito al metro quadrato quello ottenuto rielaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al 2° semestre 2022), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2021 - Pisa, e da Borsinoimmobiliare.it (valori riferiti a Settembre 2023):

- BANCA DATI OMI - 2° SEMESTRE 2022:

Comune: Santa Croce sull'Arno

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E Z.I.A.

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili: 970,00-1.400,00 Euro/m²

- BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2021 - Pisa:

Comune: Santa Croce sull'Arno

Località: Capoluogo

Abitazioni in edifici nuovi o ristrutturati: 1.400,00-1.550,00 Euro/m²

Abitazioni di recente realizzazione: 700,00-950,00 Euro/m²

- BORSINOIMMOBILIARE.IT - Settembre 2023

Comune: Santa Croce sull'Arno

Zona: CAPOLUOGO E Z.I.A.

Abitazioni in stabili di 1° fascia: 1.079,00-1.498,00 Euro/m²

Abitazioni in stabili di fascia media: 952,00-1.317,00 Euro/m²

Abitazioni in stabili di 2° fascia: 828,00-1.106,00 Euro/m²

- CALCOLO DEL VALORE UNITARIO MEDIO DA UTILIZZARE AI FINI DELLA STIMA:

Dalla rielaborazione dei valori unitari di riferimento, ai fini della stima viene assunto un valore di

1.150,00 Euro/m²

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36A, piano Secondo- Terzo	96,42 mq	1.150,00 €/mq	€ 110.883,00	100,00%	€ 110.883,00
				Valore di stima:	€ 110.883,00

Valore di stima: € 110.883,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
a) riduzione per modalità di vendita all'asta	10,00	%
b) riduzione per stato d'uso e manutenzione, completamento impianto termico	7,50	%
c) riduzione per stato di possesso	1,00	%

Valore finale di stima: € 90.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36A, piano Secondo-Terzo-Quarto

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto ai piani secondo e terzo di un più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra, ubicato nel comune di Santa Croce sull'Arno, Via di Pelle n° 36A. Il bene è accessibile da scala e resede a comune con altre unità abitative, ed è costituito al piano secondo da soggiorno/pranzo, cucina, bagno e scala di accesso al piano superiore, quest'ultimo costituito da disimpegno, due camere, bagno e terrazza. E' inoltre compresa la proprietà esclusiva di una torretta posta al quarto piano, accessibile dalla camera singola tramite scala di legno a gradini sfalsati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 403, Sub. 13, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 100.510,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato del bene in oggetto è determinato con il criterio della stima mono-parametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e, come prezzo unitario riferito al metro quadrato quello ottenuto rielaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al 2° semestre 2022), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2021 - Pisa, e da Borsinoimmobiliare.it (valori

ASTE
GIUDIZIARIE.it

72 di 77

referiti a Settembre 2023):

• BANCA DATI OMI - 2° SEMESTRE 2022:

Comune: Santa Croce sull'Arno

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E Z.I.A.

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili: 970,00-1.400,00 Euro/m²

• BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2021 - Pisa:

Comune: Santa Croce sull'Arno

Località: Capoluogo

Abitazioni in edifici nuovi o ristrutturati: 1.400,00-1.550,00 Euro/m²

Abitazioni di recente realizzazione: 700,00-950,00 Euro/m²

• BORSINOIMMOBILIARE.IT - Settembre 2023

Comune: Santa Croce sull'Arno

Zona: CAPOLUOGO E Z.I.A.

Abitazioni in stabili di 1° fascia: 1.079,00-1.498,00 Euro/m²

Abitazioni in stabili di fascia media: 952,00-1.317,00 Euro/m²

Abitazioni in stabili di 2° fascia: 828,00-1.106,00 Euro/m²

• CALCOLO DEL VALORE UNITARIO MEDIO DA UTILIZZARE AI FINI DELLA STIMA:

Dalla rielaborazione dei valori unitari di riferimento, ai fini della stima viene assunto un valore di 1.150,00 Euro/m²



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36A, piano Secondo- Terzo-Quarto	87,40 mq	1.150,00 €/mq	€ 100.510,00	100,00%	€ 100.510,00
				Valore di stima:	€ 100.510,00

Valore di stima: € 100.510,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
a) riduzione per modalità di vendita all'asta	10,00	%
b) riduzione per stato d'uso e manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 85.000,00



LOTTO 7



73 di 77

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36A, piano Secondo-Terzo

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione posto ai piani secondo e terzo di un più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra, ubicato nel comune di Santa Croce sull'Arno, Via di Pelle n° 36A. Il bene è accessibile da scala e resede a comune con altre unità abitative, ed è costituito al piano secondo da soggiorno/pranzo, cucina con spazio soprascala, bagno e scala di accesso al piano superiore, quest'ultimo costituito da camera, bagno e terrazza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 403, Sub. 14, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 67.206,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato del bene in oggetto è determinato con il criterio della stima mono-parametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale e, come prezzo unitario riferito al metro quadrato quello ottenuto rielaborando i valori delle quotazioni immobiliari desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori riferiti al 2° semestre 2022), dal Borsino Immobiliare FIMAA 2021 - Pisa, e da Borsinoimmobiliare.it (valori riferiti a Settembre 2023):

- **BANCA DATI OMI - 2° SEMESTRE 2022:**

Comune: Santa Croce sull'Arno

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E Z.I.A.

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili: 970,00-1.400,00 Euro/m²

- **BORSINO IMMOBILIARE FIMAA 2021 - Pisa:**

Comune: Santa Croce sull'Arno

Località: Capoluogo

Abitazioni in edifici nuovi o ristrutturati: 1.400,00-1.550,00 Euro/m²

Abitazioni di recente realizzazione: 700,00-950,00 Euro/m²

- **BORSINOIMMOBILIARE.IT - Settembre 2023**

Comune: Santa Croce sull'Arno

Zona: CAPOLUOGO E Z.I.A.

Abitazioni in stabili di 1° fascia: 1.079,00-1.498,00 Euro/m²

Abitazioni in stabili di fascia media: 952,00-1.317,00 Euro/m²

Abitazioni in stabili di 2° fascia: 828,00-1.106,00 Euro/m²

- **CALCOLO DEL VALORE UNITARIO MEDIO DA UTILIZZARE AI FINI DELLA STIMA:**

Dalla rielaborazione dei valori unitari di riferimento, ai fini della stima viene assunto un valore di 1.150,00 Euro/m²

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Santa Croce sull'Arno (PI) - Via di Pelle n° 36A, piano Secondo- Terzo	58,44 mq	1.150,00 €/mq	€ 67.206,00	100,00%	€ 67.206,00
				Valore di stima:	€ 67.206,00

Valore di stima: € 67.206,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
a) riduzione per modalità di vendita all'asta	10,00	%
b) riduzione per stato d'uso e manutenzione, completamento impianto termico	7,50	%
c) riduzione per stato di possesso	3,50	%

Valore finale di stima: € 53.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Ulteriori adempimenti e accertamenti inerenti l'incarico, non rappresentati ai punti precedenti:

- La comunicazione dell'incarico ricevuto, nonché la data di inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 12/07/2023 con il sopralluogo presso il bene sottoposto ad esecuzione (cfr. All. 17), è stata inviata a mezzo posta, rispettivamente:

- al soggetto esecutato **** Omissis **** quale debitrice presso il rappresentante **** Omissis **** con raccomandata A.R. del 23/06/2023 recapitata all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento) e consegnata il 30/06/2023;

- al creditore procedente **** Omissis **** presso il rappresentante **** Omissis ****, a mezzo raccomandata A.R. del 23/06/2023, e consegnata il 07/07/2023;

- Al sopralluogo effettuato in data 12/07/2023, giorno stabilito dal sottoscritto e comunicato con raccomandata A/R, era presente il dott. **** Omissis **** per I.V.G. Pisa, la sig.ra **** Omissis **** in qualità di amministratrice della società **** Omissis ****, nonché i locatari dei beni oggetto di contratto di locazione.

In quell'occasione, il sottoscritto ha avuto la possibilità di accedere ad una parte dei beni (Lotti da 1 a 4), prendendo visione degli stessi, effettuando al contempo le misurazioni e le riprese fotografiche, rinviando le operazioni di sopralluogo ai restanti beni (Lotti da 5 a 7) al giorno 01/08/2023 in accordo con il dott. **** Omissis **** dell'I.V.G. Pisa. (cfr. All. da 13A a 13G)

- I beni in oggetto risultano correttamente accampionati al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce sull'Arno; (cfr. All. 1)

- Non è stato eseguito alcun frazionamento dei beni;

- I beni in oggetto risultano correttamente intestati al soggetto esecutato per la quota di proprietà di 1/1; (cfr. All. da 1 a 2)

- La documentazione catastale e la certificazione notarile, opportunamente integrate, sono state numerate e allegate alla perizia; (cfr. All. da 1 a 11)

- Sono state eseguite n° 50 riprese fotografiche; (cfr. All. 15)

- La descrizione sintetica dei beni è redatta su scheda separata;

- Il codice fiscale del soggetto debitore risulta: **** Omissis ****

- Non sono state richieste proroghe;

- In data 06/09/2023 il sottoscritto ha provveduto ad inviare a mezzo pec copia della presente perizia al rappresentante del creditore procedente ed al rappresentante del soggetto esecutato, con l'invito alle parti di far pervenire le eventuali osservazioni entro il 15° giorno antecedente l'udienza. (cfr. All. 18)



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.

Palaia, li 06/09/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bonfanti Alberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura attuale per soggetto C.F. Santa Croce sull'Arno - Foglio 18, Part. 403, Sub. da 8 a 14
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - 3A) Visura storica C.F. Santa Croce sull'Arno - Foglio 18, Part. 403, Sub. 4
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - 3B) Visura storica C.F. Santa Croce sull'Arno - Foglio 18, Part. 403, Sub. 5
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - 3C) Visura storica C.F. Santa Croce sull'Arno - Foglio 18, Part. 403, Sub. 3
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - 4A) Elaborato planimetrico C.F. Santa Croce sull'Arno - Foglio 18, Part. 403
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - 4B) Elenco dei subalterni C.F. Santa Croce sull'Arno - Foglio 18, Part. 403
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - C.F. Santa Croce sull'Arno, Foglio 18, Part. 403, Sub. 8 LOTTO 1
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - C.F. Santa Croce sull'Arno, Foglio 18, Part. 403, Sub. 9 LOTTO 2
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - C.F. Santa Croce sull'Arno, Foglio 18, Part. 403, Sub. 10 LOTTO 3
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - C.F. Santa Croce sull'Arno, Foglio 18, Part. 403, Sub. 11 LOTTO 4
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - C.F. Santa Croce sull'Arno, Foglio 18, Part. 403, Sub. 12 LOTTO 5
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - C.F. Santa Croce sull'Arno, Foglio 18, Part. 403, Sub. 13 LOTTO 6
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - C.F. Santa Croce sull'Arno, Foglio 18, Part. 403, Sub. 14 LOTTO 7
- ✓ N° 12 Planimetrie catastali - 12A) Elaborato planimetrico C.F. Santa Croce sull'Arno - Foglio 18, Part. 1548
- ✓ N° 12 Planimetrie catastali - 12B) Elenco dei subalterni C.F. Santa Croce sull'Arno - Foglio 18, Part. 1548
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - 12C) Visura storica C.F. Santa Croce sull'Arno - Foglio 18, Part. 1548
- ✓ N° 12 Planimetrie catastali - 12D) Visura storica C.T. Santa Croce sull'Arno - Foglio 18, Part. 1548
- ✓ N° 13 Altri allegati - 13A) Verbale di sopralluogo del 12/07/2023 LOTTO 1



- ✓ N° 13 Altri allegati - 13B) Verbale di sopralluogo del 12/07/2023 LOTTO 2
- ✓ N° 13 Altri allegati - 13C) Verbale di sopralluogo del 12/07/2023 LOTTO 3
- ✓ N° 13 Altri allegati - 13D) Verbale di sopralluogo del 12/07/2023 LOTTO 4
- ✓ N° 13 Altri allegati - 13E) Verbale di sopralluogo del 01/08/2023 LOTTO 5
- ✓ N° 13 Altri allegati - 13F) Verbale di sopralluogo del 01/08/2023 LOTTO 6
- ✓ N° 13 Altri allegati - 13G) Verbale di sopralluogo del 01/08/2023 LOTTO 7
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - 14A) Permesso di costruire N° 03/2006 del 24/01/2006
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - 14B) Permesso di costruire N° 62/2006 del 19/09/2006
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - 14C) Variante in corso d'opera prot.N° 535/2008 del 13/10/2008
- ✓ N° 14 Certificato di agibilità / abitabilità - 14D) Attestazione di abitabilità prot.N° 551/2008 del 22/10/2008
- ✓ N° 15 Foto - Documentazione fotografica (n° 50 foto)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Documentazione Agenzia delle Entrate del 30/06/2023
- ✓ N° 17 Altri allegati - Comunicazione inizio operazioni
- ✓ N° 18 Altri allegati - Comunicazione termine operazioni e ricevute di trasmissione e consegna

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it