

# TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sainati Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 291/2017 del R.G.E.

promossa da

**Credito Valdinievole Banca di Credito Cooperativo di Montecatini Terme e Bientina**

Codice fiscale: 00088180476

Via U. Foscolo, 16/2

Montecatini Terme (PT)

contro

[REDACTED]

[REDACTED]



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto n. 1 .....	4
Lotto n. 2 .....	15
Elenco allegati.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	21
Schema riassuntivo .....	22



## INCARICO

---

In data 02/03/2018, il sottoscritto Arch. Sainati Fabrizio, con studio in Via Santa Cecilia, 28 - 56127 - Pisa (PI), email f.sainati@awn.it, PEC fabrizio.sainati@archiworldpec.it, Tel. 050 541946, Fax 050 541946, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/03/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Piazza D. Alighieri, 3, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Buti (PI) - Piazza D. Alighieri, 3, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Buti (PI) - Via A. Gramsci

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - PIAZZA D. ALIGHIERI, 3, PIANO T-1-2**

---

Unità immobiliare facente parte di un maggior complesso sito in loc. Cascine di Buti, piazza D. Alighieri 3 e costituito da 14 unità abitative (oltre ai garage di pertinenza) che si sviluppano da terra a tetto.

L'abitazione in esame è costituita da tre piani fuori terra, ha due affacci contrapposti sui fronti est e ovest mentre sui lati nord e sud sono altre unità immobiliari in aderenza.

Il piano terra si compone di ingresso, soggiorno-cucina abitabile (ricavata nel garage preesistente corrispondente al bene n. 2) e ripostiglio sottoscala; tramite una scala a doppia rampa si accede al piano primo che comprende un soggiorno-pranzo, una cucina con piccola dispensa, un antibagno e un bagno oltre a un balcone sulla facciata est; al piano secondo sono due camere da letto, un guardaroba con finestra, un bagno e un corridoio/disimpegno oltre a due balconi più piccoli rispetto a quello sottostante.

Completano la consistenza dell'unità immobiliari due resedi di pertinenza esclusiva, uno dei quali è dotato di cancello carrabile ed è coperto da una struttura in legno e canticciato.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - PIAZZA D. ALIGHIERI, 3, PIANO T**

---

Garage di pertinenza esclusiva dell'abitazione soprastante descritta sub bene n. 1 e facente parte dello stesso corpo di fabbrica. Il garage è stato trasformato in un grande locale di soggiorno-cucina cui si può accedere esclusivamente dall'ingresso al piano terra; l'accesso carrabile inizialmente previsto sulla facciata est è stato trasformato in una finestra.

Avendo un'altezza utile di m. 2,50, il vano non ha i requisiti minimi per essere regolarmente adibito a locale con permanenza continuativa di persone (quale un soggiorno-cucina).

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BUTI (PI) - VIA A. GRAMSCI**

---

Terreno costituito da tre particelle catastali disposte lungo la via A. Gramsci in prossimità dell'abitato di Buti. Il terreno è in pendio ed è attualmente ricoperto da una fitta boscaglia che lo rende di difficile accessibilità.



## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Piazza D. Alighieri, 3, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Buti (PI) - Piazza D. Alighieri, 3, piano T

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - PIAZZA D. ALIGHIERI, 3, PIANO T-1-2**

---

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]



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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

L'unità immobiliare è di proprietà esclusiva degli esecutati, all'epoca dell'acquisto coniugi in regime di comunione legale dei beni; non esiste alcun diritto di usufrutto gravante su di essa.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - PIAZZA D. ALIGHIERI, 3, PIANO T**

---

Vedi quanto indicato per il superiore bene n. 1.

## CONFINI

---



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - PIAZZA D. ALIGHIERI, 3, PIANO T-1-2**

Piano terra: Proprietà [redacted] (part. 1180 sub. 21) a nord; proprietà [redacted] (part. 1180 sub. 8) a sud; resede comune (sub. 29) a est e ovest s.s.a.  
 Piano primo e secondo: Proprietà [redacted] (part. 1180 sub. 21) a nord; proprietà [redacted] (part. 1180 sub. 23) a sud; area sovrastante resede di pertinenza esclusiva a est e ovest s.s.a..

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - PIAZZA D. ALIGHIERI, 3, PIANO T**

Proprietà [redacted] (part. 1180 sub. 22) a est, nord e ovest; proprietà [redacted] (part. 1180 sub. 9 e 23) a sud s.s.a.

**CONSISTENZA****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - PIAZZA D. ALIGHIERI, 3, PIANO T-1-2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	99,00 mq	1,00	99,00 mq	2,70 m	1-2
Abitazione	16,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,50 m	T
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	2
Cortile	41,00 mq	43,00 mq	0,18	7,74 mq	0,00 m	T
Giardino	52,00 mq	55,00 mq	0,18	9,90 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>138,89 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>138,89 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - PIAZZA D. ALIGHIERI, 3, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	22,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	2,50 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>25,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>25,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI



### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - PIAZZA D. ALIGHIERI, 3, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1180	22		A2	2	6,5 vani		856,03	T-1-2	

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - PIAZZA D. ALIGHIERI, 3, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1180	8		C6	2	22 mq		109,08	T	

## PATTI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - PIAZZA D. ALIGHIERI, 3, PIANO T-1-2

Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata rep. 51222 del 13/03/2001 la ditta [REDACTED] costruttrice del complesso comprendente i beni di proprietà degli esecutati, sottoscriveva un atto unilaterale d'obbligo edilizio con il Comune di Buti con il quale si impegnava, per sé e propri aventi causa e diritto, alla manutenzione ordinaria e straordinaria della condotta fognaria a servizio del complesso, all'eventuale rimozione degli impedimenti che dovesse ostacolare l'eventuale posa di servizi a rete pubblici e al pagamento della tassa e canone previsto dalle vigenti normative e dovuto per l'occupazione permanente di sottosuolo pubblico.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - PIAZZA D. ALIGHIERI, 3, PIANO T

Vedi quanto indicato per il superiore bene n. 1.



## STATO CONSERVATIVO

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - PIAZZA D. ALIGHIERI, 3, PIANO T-1-2

STATO D'USO E DI MANUTENZIONE: lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare e del complesso di cui fa parte risulta complessivamente buono. Si tratta di un immobile completato nel 2001 e che, quindi, non richiede al momento interventi significativi di manutenzione straordinaria fatta eccezione

6 di 23



per gli infissi esterni (finestre, persiane) che appaiono in alcuni casi in mediocri condizioni e per i quali si rende pertanto opportuno un intervento manutentivo. L'interno dell'abitazione è complessivamente in buone condizioni e risulta pertanto pienamente abitabile. Gli impianti sono di recente realizzazione e - per quanto riguarda quello elettrico e quello di riscaldamento - risultano dotati di certificazione di conformità.

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - PIAZZA D. ALIGHIERI, 3, PIANO T**

---

Vedi quanto indicato per il superiore bene n. 1.

---

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - PIAZZA D. ALIGHIERI, 3, PIANO T-1-2**

---

Il sub. 29 della part. 1180 è un bene comune non censibile, corrispondente ai vialetti pedonali e all'area circostante il complesso, comune a tutte le unità immobiliari costituenti il complesso edilizio di cui il bene in esame fa parte.

E' da considerare inoltre riferibile all'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio, così come determinate dall'art. 1117 c.c..

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - PIAZZA D. ALIGHIERI, 3, PIANO T**

---

Vedi quanto indicato per il superiore bene n. 1.

---

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - PIAZZA D. ALIGHIERI, 3, PIANO T-1-2**

---

Non rilevati.

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - PIAZZA D. ALIGHIERI, 3, PIANO T**

---

Non rilevati.

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - PIAZZA D. ALIGHIERI, 3, PIANO T-1-2**

---

Fondazioni: non rilevabili

Esposizione: est, ovest

Altezza interna utile: m. 2,50 al piano terra; m. 2,70 ai piani superiori

Str. verticali: pilastri e travi in c.a.

Solai: laterizio armato



Copertura: a falde in laterizio armato coibentato

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in laterizio tipo Poroton intonacato e/o in muratura faccia vista in mattoni pieni con controparte in laterizio tipo Poroton; pareti divisorie interne in laterizio forato intonacato

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi esterni ed interni: porte interne a battente in legno tamburato; infissi esterni in legno con vetri-camera; persiane in legno

Scale: in muratura rivestita in marmo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto di riscaldamento con caldaia autonoma e termosifoni in alluminio, impianto idrico sottotraccia collegato alle condutture comunali, impianto di allarme

Terreno esclusivo: piccolo giardino sul lato est dell'edificio; resede esclusivo carrabile sul lato ovest

Posto auto: il resede sul lato ovest dell'edificio è dotato di cancello carrabile

---

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - PIAZZA D. ALIGHIERI, 3, PIANO T**

---

Fondazioni: non rilevabili

Esposizione: ovest

Altezza interna utile: m. 2,50

Str. verticali: pilastri e travi in c.a.

Solai: latero-cemento

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in laterizio tipo Poroton intonacato e/o in muratura faccia vista in mattoni pieni con controparte in laterizio tipo Poroton; pareti divisorie interne in laterizio forato intonacato

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi esterni ed interni: porte interne a battente o scorrevoli in legno tamburato; infissi esterni in legno con vetri-camera

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto di riscaldamento con caldaia autonoma e termosifoni in alluminio, impianto idrico sottotraccia collegato alle condutture comunali, impianto di allarme

---

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - PIAZZA D. ALIGHIERI, 3, PIANO T-1-2**

---

L'immobile risulta occupato dal Sig. [REDACTED] esecutato.

---

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - PIAZZA D. ALIGHIERI, 3, PIANO T**

---



L'immobile è occupato dal Sig. [REDACTED] insieme all'abitazione principale adiacente.



**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - PIAZZA D. ALIGHIERI, 3, PIANO T-1-2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1997	[REDACTED] proprietaria per 1/1.	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Maria Grazia Boggioni	01/07/1997	87138	8162
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	12/07/1997	9311	6314
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/07/1997	[REDACTED] proprietaria per 1/1.	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Maria Grazia Boggioni	21/07/1997	87316	8203
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	29/07/1997	10786	7498
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/05/2002	[REDACTED] proprietario per 1/2; [REDACTED] proprietaria per 1/2.	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Mario Marinella	22/05/2002	12796	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria dei	29/05/2002	10325	7054		



		RR. II. di Pisa			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - PIAZZA D. ALIGHIERI, 3, PIANO T**

Vedi quanto indicato per il superiore bene n. 1.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - PIAZZA D. ALIGHIERI, 3, PIANO T-1-2**

Dalla documentazione ipocatastale in atti e dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 20/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Pisa il 29/05/2002  
 Reg. gen. 10326 - Reg. part. 2033  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 274.000,00  
 A favore di Banca Toscana SpA  
 Contro [REDACTED]  
 Capitale: € 137.000,00  
 Spese: € 100.421,00  
 Interessi: € 36.579,00  
 Rogante: Notaio Mario Marinella  
 Data: 22/05/2002  
 N° repertorio: 12797
- Ipoteca legale** derivante da Atto Equitalia Cerit SpA  
 Iscritto a Pisa il 04/05/2010  
 Reg. gen. 8365 - Reg. part. 1749  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 166.409,48  
 A favore di Equitalia Cerit SpA  
 Contro [REDACTED]  
 Capitale: € 83.204,74  
 Data: 28/04/2010  
 N° repertorio: 100665/87
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Pisa il 01/02/2013  
 Reg. gen. 1671 - Reg. part. 233  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 21.000,00



A favore di Credito Valdinievole Banca di Credito Cooperativo di Montecatini Terme e Bientina  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 13.830,54  
Rogante: Tribunale di Pisa - sez. distaccata di Pontedera  
Data: 18/01/2013  
N° repertorio: 60



#### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 20/11/2014  
Reg. gen. 16791 - Reg. part. 12210  
Quota: 1/1

A favore di Credito Valdinievole Banca di Credito Cooperativo di Montecatini Terme e Bientina  
Contro [REDACTED]

- **Atto di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 19/10/2017  
Reg. gen. 18742 - Reg. part. 12746  
Quota: 1/1

A favore di Credito Valdinievole Banca di Credito Cooperativo di Montecatini Terme e Bientina  
Contro [REDACTED]

#### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - PIAZZA D. ALIGHIERI, 3, PIANO T

Dalla documentazione ipocatastale in atti e dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 20/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 29/05/2002  
Reg. gen. 10326 - Reg. part. 2033  
Quota: 1/1

Importo: € 274.000,00  
A favore di Banca Toscana SpA  
Contro [REDACTED]

Capitale: € 137.000,00

Rogante: Notaio Mario Marinella

Data: 22/05/2002

N° repertorio: 12797

Note: L'ipoteca volontaria grava sul sub. 8 (garage), sul sub. 22 (abitazione) e sul sub. 29 (area a comune).

- **Ipoteca legale** derivante da Atto Equitalia Cerit SpA

Iscritto a Pisa il 04/05/2010  
Reg. gen. 8365 - Reg. part. 1749  
Quota: 1/2

Importo: € 166.409,48  
A favore di Equitalia Cerit SpA



Contro [REDACTED]  
Capitale: € 83.204,74  
Data: 28/04/2010  
N° repertorio: 100665/87

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 01/02/2013  
Reg. gen. 1671 - Reg. part. 233  
Quota: 1/1  
Importo: € 21.000,00

A favore di Credito Valdinievole Banca di Credito Cooperativo di Montecatini Terme e Bientina

Contro [REDACTED]

Capitale: € 13.830,54  
Rogante: Tribunale di Pisa - sez. distaccata di Pontedera  
Data: 18/01/2013  
N° repertorio: 60



### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 20/11/2014  
Reg. gen. 16791 - Reg. part. 12210  
Quota: 1/1

A favore di Credito Valdinievole Banca di Credito Cooperativo di Montecatini Terme e Bientina

Contro [REDACTED]

- **Atto di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 19/10/2017  
Reg. gen. 18742 - Reg. part. 12746  
Quota: 1/1

A favore di Credito Valdinievole Banca di Credito Cooperativo di Montecatini Terme e Bientina

Contro [REDACTED]



### NORMATIVA URBANISTICA

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - PIAZZA D. ALIGHIERI, 3, PIANO T-1-2**

L'immobile in esame ricade all'interno di una zona a prevalente destinazione residenziale di completamento Bb, regolata dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione che definisce gli interventi possibili. Sono ammesse anche addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% della S.U.L. esistente alla data di adozione della variante quinquennale di monitoraggio, fino ad un massimo di mq 30.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - PIAZZA D. ALIGHIERI, 3, PIANO T**

Vedi quanto indicato per il superiore bene n. 1.

### REGOLARITÀ EDILIZIA



## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - PIAZZA D. ALIGHIERI, 3, PIANO T-1-2**

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

Concessione edilizia n. 7 del 24/02/1998 per la realizzazione di un complesso di 14 unità immobiliari comprendente l'abitazione in esame.

Denuncia di inizio attività prot. 09034 del 12/07/2000 (pratica 110/00) per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 7/1998

Certificazione di abitabilità prot. 02913 del 10/03/2003



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultima autorizzazione rilasciata: la loggia aperta prevista al piano terra è stata infatti chiusa sui prospetti est e ovest trasformandola nell'ingresso all'abitazione; è stato inoltre creato una grande porta di collegamento con l'adiacente garage (bene n. 2, trasformato in soggiorno-cucina) e ampliato il ripostiglio inizialmente ricavato nel sottoscala.

Al piano primo l'unica difformità riscontrata consiste in un divisorio realizzato a parziale suddivisione tra cucina e soggiorno-pranzo.

Al piano secondo non sono state riscontrate difformità.

Il resede di pertinenza sul lato ovest dell'edificio è stato coperto da una struttura in legno e cannicciato non autorizzata dall'Amministrazione Comunale né dai vicini confinanti per quanto attiene la distanza dai confini di proprietà.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - PIAZZA D. ALIGHIERI, 3, PIANO T**

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

Concessione edilizia n. 7 del 24/02/1998 per la realizzazione di un complesso di 14 unità immobiliari comprendente l'abitazione in esame.

Denuncia di inizio attività prot. 09034 del 12/07/2000 (pratica 110/00) per variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 7/1998

Certificazione di abitabilità prot. 02913 del 10/03/2003



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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



Lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultima autorizzazione rilasciata dal Comune di Buti e riferita alla costruzione del complesso immobiliare.

Il garage è stato infatti trasformato e adibito a soggiorno-cucina pur non avendo i requisiti richiesti per l'abitabilità di un locale con permanenza continuativa di persone: in particolare l'altezza utile del vano è pari a m. 2,50, inferiore ai m. 2,70 richiesti dalla normativa vigente.

Esso dovrà pertanto essere riportato alla sua destinazione originaria o, in alternativa, essere regolarizzato quale locale di sgombero tramite accertamento di conformità in sanatoria.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BUTI (PI) - PIAZZA D. ALIGHIERI, 3, PIANO T-1-2**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 270,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Alla data dell'11/05/2018, secondo quanto dichiarato dell'Amministratore del condominio risulta un saldo a carico degli esecutati pari a € 4.455,81 riferita all'intera proprietà (abitazione + garage).

Alla data odierna non risulta deliberato alcun lavoro condominiale.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BUTI (PI) - PIAZZA D. ALIGHIERI, 3, PIANO T**

---

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

Gli importi indicati per il superiore bene n. 1 sono comprensivi anche della quota riferibile al garage.



## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Buti (PI) - Via A. Gramsci

### TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

### CONFINI

Proprietà [REDACTED] (part. 186) a est; proprietà [REDACTED] a nord (part. 933) e a sud (part. 938); via A. Gramsci a ovest s.s.a.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1140,00 mq	1140,00 mq	1,00	1140,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1140,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1140,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



La superficie indicata è quella risultante dalla visura catastale.

## DATI CATASTALI



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	934				Seminativo arborato	4	00 01 30	0,11	0,13	
16	935				Seminativo arborato	4	00 09 40	0,77	0,97	
16	937				Seminativo arborato	4	00 00 70	0,06	0,07	

## STATO CONSERVATIVO

Il terreno risulta privo di qualsiasi opera di manutenzione e pertanto è ricoperto da una folta vegetazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/1984 al 20/09/2010	[REDACTED] proprietaria per 1/1.	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/03/1984		
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II.	06/10/1984	11924	8913
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/09/2010	██████████ ██████████ ██████████ proprietario per 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Marinella	20/09/2010	23763	15990
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Pisa	21/09/2010	17650	10877
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il Sig. ██████████ ha acquistato il terreno de quo quale unico titolare dell'impresa omonima avente sede in ██████████

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 20/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Pisa il 01/02/2013  
 Reg. gen. 1671 - Reg. part. 233  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 21.000,00  
 A favore di Credito Valdinievole Banca di Credito Cooperativo di Montecatini Terme e Bientina  
 Contro ██████████  
 Capitale: € 13.830,54  
 Rogante: Tribunale di Pisa - sez. distaccata di Pontedera  
 Data: 18/01/2013  
 N° repertorio: 60



## Trascrizioni

- **Atto di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 20/11/2014

Reg. gen. 16791 - Reg. part. 12210

Quota: 1/1

A favore di Credito Valdinievole Banca di Credito Cooperativo di Montecatini Terme e Bientina

Contro [REDACTED]

- **Atto di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 19/10/2017

Reg. gen. 18742 - Reg. part. 12746

Quota: 1/1

A favore di Credito Valdinievole Banca di Credito Cooperativo di Montecatini Terme e Bientina

Contro [REDACTED]

Note: Il pignoramento immobiliare grava sui terreni de quo, di proprietà esclusiva di [REDACTED]

[REDACTED] e su altri beni di proprietà di [REDACTED]



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Come attestato dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'elaborato peritale, il terreno in esame ricade in parte in zona a prevalente destinazione residenziale di completamento - Ba (regolata dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione), in parte in zona a verde privato (di cui all'art. 34 bis delle N.T.A.) ed in zona SIC (Sito di Interesse Comunitario) Monte Pisano.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Piazza D. Alighieri, 3, piano T-1-2

Unità immobiliare facente parte di un maggior complesso sito in loc. Cascine di Buti, piazza D. Alighieri 3 e costituito da 14 unità abitative (oltre ai garage di pertinenza) che si sviluppano da terra a tetto. L'abitazione in esame è costituita da tre piani fuori terra, ha due affacci contrapposti sui fronti est e ovest mentre sui lati nord e sud sono altre unità immobiliari in aderenza. Il piano terra si compone di ingresso, soggiorno-cucina abitabile (ricavata nel garage preesistente corrispondente al bene n. 2) e ripostiglio sottoscala; tramite una scala a doppia rampa si accede al piano primo che comprende un soggiorno-pranzo, una cucina con piccola dispensa, un antibagno e un bagno oltre a un balcone sulla facciata est; al piano secondo sono due camere da letto, un guardaroba con finestra, un bagno e un corridoio/disimpegno oltre a due balconi più piccoli rispetto a quello sottostante. Completano la consistenza dell'unità immobiliari due resedi di pertinenza esclusiva, uno dei quali è dotato di cancello carrabile ed è coperto da una struttura in legno e canniccato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1180, Sub. 22, Categoria A2

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



18 di 23



Valore di stima del bene: € 162.501,30

Si ritiene di poter considerare un valore base dell'immobile pari a €/mq 1.300,00 e di apportare le seguenti riduzioni:

assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%

oneri di regolarizzazione urbanistica: 2%

spese condominiali insolute: 3%



- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Buti (PI) - Piazza D. Alighieri, 3, piano T  
Garage di pertinenza esclusiva dell'abitazione soprastante descritta sub bene n. 1 e facente parte dello stesso corpo di fabbrica. Il garage è stato trasformato in un grande locale di soggiorno-cucina cui si può accedere esclusivamente dall'ingresso al piano terra; l'accesso carrabile inizialmente previsto sulla facciata est è stato trasformato in una finestra. Avendo un'altezza utile di m. 2,50, il vano non ha i requisiti minimi per essere regolarmente adibito a locale con permanenza continuativa di persone (quale un soggiorno-cucina).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1180, Sub. 8, Categoria C6  
Valore di stima del bene: € 11.250,00  
Si ritiene di poter considerare un valore base del garage pari a €/mq 600,00 e di apportare le seguenti riduzioni:  
assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5%  
oneri di regolarizzazione urbanistica: 20%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Buti (PI) - Piazza D. Alighieri, 3, piano T- 1-2	138,89 mq	1.170,00 €/mq	€ 162.501,30	100,00	€ 162.501,30
<b>Bene N° 2</b> - Garage Buti (PI) - Piazza D. Alighieri, 3, piano T	25,00 mq	450,00 €/mq	€ 11.250,00	100,00	€ 11.250,00
Valore di stima:					€ 173.751,30

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Buti (PI) - Via A. Gramsci  
Terreno costituito da tre particelle catastali disposte lungo la via A. Gramsci in prossimità dell'abitato di Buti. Il terreno è in pendio ed è attualmente ricoperto da una fitta boscaglia che lo rende di difficile accessibilità.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 934, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 935, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 937, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 74.100,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Buti (PI) - Via A. Gramsci	1140,00 mq	65,00 €/mq	€ 74.100,00	100,00	€ 74.100,00
Valore di stima:					€ 74.100,00



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

Pisa, li 11/05/2018

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

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico catastale
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessione edilizia n. 7/1998 e DIA n. 110/2000
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni immobiliari
- ✓ N° 20 Foto - Documentazione fotografica lotto 1
- ✓ N° 1 Ortofoto - Lotto 1
- ✓ N° 6 Foto - Documentazione fotografica lotto 2
- ✓ N° 1 Ortofoto - Lotto 2



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Buti (PI) - Piazza D. Alighieri, 3, piano T-1-2  
Unità immobiliare facente parte di un maggior complesso sito in loc. Cascine di Buti, piazza D. Alighieri 3 e costituito da 14 unità abitative (oltre ai garage di pertinenza) che si sviluppano da terra a tetto. L'abitazione in esame è costituita da tre piani fuori terra, ha due affacci contrapposti sui fronti est e ovest mentre sui lati nord e sud sono altre unità immobiliari in aderenza. Il piano terra si compone di ingresso, soggiorno-cucina abitabile (ricavata nel garage preesistente corrispondente al bene n. 2) e ripostiglio sottoscala; tramite una scala a doppia rampa si accede al piano primo che comprende un soggiorno-pranzo, una cucina con piccola dispensa, un antibagno e un bagno oltre a un balcone sulla facciata est; al piano secondo sono due camere da letto, un guardaroba con finestra, un bagno e un corridoio/disimpegno oltre a due balconi più piccoli rispetto a quello sottostante. Completano la consistenza dell'unità immobiliari due resedi di pertinenza esclusiva, uno dei quali è dotato di cancello carrabile ed è coperto da una struttura in legno e cannuciatto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1180, Sub. 22, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in esame ricade all'interno di una zona a prevalente destinazione residenziale di completamento Bb, regolata dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione che definisce gli interventi possibili. Sono ammesse anche addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% della S.U.L. esistente alla data di adozione della variante quinquennale di monitoraggio, fino ad un massimo di mq 30.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Buti (PI) - Piazza D. Alighieri, 3, piano T  
Garage di pertinenza esclusiva dell'abitazione soprastante descritta sub bene n. 1 e facente parte dello stesso corpo di fabbrica. Il garage è stato trasformato in un grande locale di soggiorno-cucina cui si può accedere esclusivamente dall'ingresso al piano terra; l'accesso carrabile inizialmente previsto sulla facciata est è stato trasformato in una finestra. Avendo un'altezza utile di m. 2,50, il vano non ha i requisiti minimi per essere regolarmente adibito a locale con permanenza continuativa di persone (quale un soggiorno-cucina). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1180, Sub. 8, Categoria C6 Destinazione urbanistica: Vedi quanto indicato per il superiore bene n. 1.

### LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Buti (PI) - Via A. Gramsci  
Terreno costituito da tre particelle catastali disposte lungo la via A. Gramsci in prossimità dell'abitato di Buti. Il terreno è in pendio ed è attualmente ricoperto da una fitta boscaglia che lo rende di difficile accessibilità. Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 934, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 935, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 937, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Come attestato dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'elaborato peritale, il terreno in esame ricade in parte in zona a prevalente destinazione residenziale di completamento - Ba (regolata dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione), in parte in zona a verde privato (di cui all'art. 34 bis delle N.T.A.) ed in zona SIC (Sito di Interesse Comunitario) Monte Pisano.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 291/2017 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Buti (PI) - Piazza D. Alighieri, 3, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1180, Sub. 22, Categoria A2	<b>Superficie</b>	138,89 mq
<b>Stato conservativo:</b>	STATO D'USO E DI MANUTENZIONE: lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare e del complesso di cui fa parte risulta complessivamente buono. Si tratta di un immobile completato nel 2001 e che, quindi, non richiede al momento interventi significativi di manutenzione straordinaria fatta eccezione per gli infissi esterni (finestre, persiane) che appaiono in alcuni casi in mediocri condizioni e per i quali si rende pertanto opportuno un intervento manutentivo. L'interno dell'abitazione è complessivamente in buone condizioni e risulta pertanto pienamente abitabile. Gli impianti sono di recente realizzazione e - per quanto riguarda quello elettrico e quello di riscaldamento - risultano dotati di certificazione di conformità.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare facente parte di un maggior complesso sito in loc. Cascine di Buti, piazza D. Alighieri 3 e costituito da 14 unità abitative (oltre ai garage di pertinenza) che si sviluppano da terra a tetto. L'abitazione in esame è costituita da tre piani fuori terra, ha due affacci contrapposti sui fronti est e ovest mentre sui lati nord e sud sono altre unità immobiliari in aderenza. Il piano terra si compone di ingresso, soggiorno-cucina abitabile (ricavata nel garage preesistente corrispondente al bene n. 2) e ripostiglio sottoscala; tramite una scala a doppia rampa si accede al piano primo che comprende un soggiorno-pranzo, una cucina con piccola dispensa, un antibagno e un bagno oltre a un balcone sulla facciata est; al piano secondo sono due camere da letto, un guardaroba con finestra, un bagno e un corridoio/disimpegno oltre a due balconi più piccoli rispetto a quello sottostante. Completano la consistenza dell'unità immobiliari due resedi di pertinenza esclusiva, uno dei quali è dotato di cancello carrabile ed è coperto da una struttura in legno e cannicciato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal Sig. [REDACTED] esecutato.		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Buti (PI) - Piazza D. Alighieri, 3, piano T		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1180, Sub. 8, Categoria C6	<b>Superficie</b>	25,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Vedi quanto indicato per il superiore bene n. 1.		
<b>Descrizione:</b>	Garage di pertinenza esclusiva dell'abitazione soprastante descritta sub bene n. 1 e facente parte dello stesso corpo di fabbrica. Il garage è stato trasformato in un grande locale di soggiorno-cucina cui si può accedere esclusivamente dall'ingresso al piano terra; l'accesso carrabile inizialmente previsto sulla facciata est è stato trasformato in una finestra. Avendo un'altezza utile di m. 2,50, il vano non ha i requisiti minimi per essere regolarmente adibito a locale con permanenza continuativa di persone (quale un soggiorno-cucina).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dal [REDACTED] insieme all'abitazione principale adiacente.		



**LOTTO 2**

Bene N° 3 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Buti (PI) - Via A. Gramsci		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 934, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 935, Qualità Seminativo arborato - Fg. 16, Part. 937, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	1140,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno risulta privo di qualsiasi opera di manutenzione e pertanto è ricoperto da una folta vegetazione.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno costituito da tre particelle catastali disposte lungo la via A. Gramsci in prossimità dell'abitato di Buti. Il terreno è in pendio ed è attualmente ricoperto da una fitta boscaglia che lo rende di difficile accessibilità.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

