

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Camberini Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 139/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T-1-2	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	8
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Benozzo Gozzoli, 15, piano T-1	9
Bene N° 5 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Benozzo Gozzoli, 14, piano T-1	10
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	10
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	11
Lotto 1	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T-1-2	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	12
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	12
Titolarità	12
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T-1-2	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	12
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	13
Confini	13
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T-1-2	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	13
Consistenza	13
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T-1-2	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	14
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T-1-2	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	15
Dati Catastali	16

Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T-1-2	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	17
Precisazioni.....	17
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T-1-2	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	19
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	19
Stato conservativo	19
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T-1-2	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	19
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	19
Parti Comuni.....	20
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T-1-2	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	20
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T-1-2	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	20
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T-1-2	20
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	21
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	21
Stato di occupazione	21
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T-1-2	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	21
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	21
Provenienze Ventennali	22
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T-1-2	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	22
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	22

Formalità pregiudizievoli	23
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T-1-2	23
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	24
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	25
Regolarità edilizia	25
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T-1-2	25
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	26
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T-1-2	27
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	27
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	27
Lotto 2	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Titolarità	28
Confini	28
Consistenza	28
Cronistoria Dati Catastali.....	29
Dati Catastali	29
Precisazioni.....	30
Stato conservativo	32
Parti Comuni.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione	33
Provenienze Ventennali	33
Formalità pregiudizievoli	33
Regolarità edilizia	35
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Lotto 3	35
Completezza documentazione ex art. 567.....	36
Titolarità	36
Confini	36
Consistenza	36
Cronistoria Dati Catastali.....	37
Dati Catastali	37

Precisazioni.....	38
Stato conservativo	40
Parti Comuni.....	40
Servitù, censo, livello, usi civici	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Stato di occupazione	40
Provenienze Ventennali	41
Formalità pregiudizievoli	41
Regolarità edilizia	42
Vincoli od oneri condominiali.....	43
Lotto 4.....	43
Completezza documentazione ex art. 567.....	43
Titolarità	44
Confini	44
Consistenza	44
Cronistoria Dati Catastali.....	45
Dati Catastali	45
Precisazioni.....	46
Stato conservativo	47
Parti Comuni.....	48
Servitù, censo, livello, usi civici	48
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	48
Stato di occupazione	48
Provenienze Ventennali	48
Formalità pregiudizievoli	49
Regolarità edilizia	50
Vincoli od oneri condominiali.....	50
Lotto 5.....	51
Completezza documentazione ex art. 567.....	51
Titolarità	51
Confini	51
Consistenza	51
Cronistoria Dati Catastali.....	52
Dati Catastali	52
Precisazioni.....	53
Stato conservativo	55
Parti Comuni.....	55
Servitù, censo, livello, usi civici	55

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Provenienze Ventennali	55
Formalità pregiudizievoli	56
Regolarità edilizia	57
Vincoli od oneri condominiali.....	57
Stima / Formazione lotti.....	58
Lotto 1	58
Lotto 2	60
Lotto 3	61
Lotto 4	63
Lotto 5	64
Riepilogo bando d'asta.....	67
Lotto 1	67
Lotto 2	67
Lotto 3	68
Lotto 4	68
Lotto 5	68
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 139/2023 del R.G.E.	70
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 98.500,00	70
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 61.000,00	71
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 49.000,00	72
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 27.000,00	73
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 9.000,00	73
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	75
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T-1-2	75
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	75
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	76
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Benozzo Gozzoli, 15, piano T-1	76
Bene N° 5 - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Benozzo Gozzoli, 14, piano T-1	77
Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T.....	78
Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T.....	78

In data 23/10/2023, il sottoscritto Geom. Camberini Gianluca, con studio in Via C. Matteucci 38-F - 56124 - Pisa (PI), email camberinigianluca@gmail.com, PEC gianluca.camberini@geopec.it, Tel. 050 544905, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T
- **Bene N° 4** - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Benozzo Gozzoli, 15, piano T-1
- **Bene N° 5** - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Benozzo Gozzoli, 14, piano T-1
- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T-1-2

Piena proprietà di Unità Abitativa, costituente porzione di maggior fabbricato residenziale ubicato in Pisa, Località Putignano, posto in angolo tra la Via Fagiana e la Via Benozzo Gozzoli, accessibile da Via Fagiana al civ.n.2 mediante portoncino d'ingresso, corte a comune e cancello carrabile e pedonale d'ingresso.

L'unità residenziale in oggetto, risulta così composta:

-al piano terra, da disimpegno/corridoio d'ingresso, locale soggiorno, locale cucina-pranzo, locale ripostiglio ed altro piccolo ripostiglio sottoscala;

-al piano primo, raggiungibile dal piano terra a mezzo di scala interna, da n.3 disimpegni, n.2 camere e bagno;

-al piano Soffitta/Sottotetto, raggiungibile da altra scala interna posta al piano primo, da n.3 vani praticabili;

Costituiscono parte integrante della suddetta unità residenziale, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente Tettoia (Lotto n. 4).

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

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



Si precisa che il cortile comune di accesso identificato dal m.le 149 sub. 11 e dal m.le 313 sub. 10 risulta a comune sia di tutti i Beni oggetto della presente procedura che anche del fabbricato residenziale di altrui proprietà identificato dal m.le 149 sub.4.

Si precisa inoltre che il porticato interposto tra il fabbricato residenziale principale (Beni n. 1-2-3-4-5) e la limitrofa Tettoia (Bene n.6) risulta a comune solo di queste unità (esclusi dalla comunanza sia il bene n.7 che il fabbricato residenziale di altrui proprietà identificato dal m.le 149 sub.4).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

Piena proprietà di Locale ad uso Ripostiglio/Forno, costituente porzione ovest di maggior fabbricato residenziale ubicato in Pisa, Località Putignano, posto in angolo tra la Via Fagiana e la Via Benozzo Gozzoli, accessibile da Via Fagiana al civ.n.2 mediante corte a comune e cancello carrabile e pedonale d'ingresso.

Il Locale in oggetto, posto al piano terra del fabbricato residenziale principale, ed accessibile sul fianco ovest a mezzo di portoncino, risulta costituito da un locale al cui interno risulta ubicato un forno, la cui canna fumaria attraversa verticalmente le murature della soprastante unità residenziale (bene n.1) per uscire poi sopra la copertura.

Costituiscono parte integrante della suddetta unità residenziale, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente Tettoia (Lotto n. 4).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Si precisa che il cortile comune di accesso identificato dal m.le 149 sub. 11 e dal m.le 313 sub. 10 risulta a comune sia di tutti i Beni oggetto della presente procedura che anche del fabbricato residenziale di altrui proprietà identificato dal m.le 149 sub.4.

Si precisa inoltre che il porticato interposto tra il fabbricato residenziale principale (Beni n. 1-2-3-4-5) e la limitrofa Tettoia (Bene n.6) risulta a comune solo di queste unità (esclusi dalla comunanza sia il bene n.7 che il fabbricato residenziale di altrui proprietà identificato dal m.le 149 sub.4).

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

Piena proprietà di Locale ad uso Cantina/Sgombero, costituente porzione angolare sud-ovest di maggior fabbricato residenziale ubicato in Pisa, Località Putignano, posto in angolo tra la Via Fagiana e la Via Benozzo Gozzoli, accessibile da Via Fagiana al civ.n.2 mediante corte a comune e cancello carrabile e pedonale d'ingresso.

Il Locale in oggetto, posto al piano terra del fabbricato residenziale principale, risulta costituito da un unico locale accessibile sul fronte sud a mezzo di portoncino d'ingresso.

Costituiscono parte integrante della suddetta unità residenziale, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente Tettoia (Lotto n. 4).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Si precisa che il cortile comune di accesso identificato dal m.le 149 sub. 11 e dal m.le 313 sub. 10 risulta a comune sia di tutti i Beni oggetto della presente procedura che anche del fabbricato residenziale di altrui proprietà identificato dal m.le 149 sub.4.

Si precisa inoltre che il porticato interposto tra il fabbricato residenziale principale (Beni n. 1-2-3-4-5) e la limitrofa Tettoia (Bene n.6) risulta a comune solo di queste unità (esclusi dalla comunanza sia il bene n.7 che il fabbricato residenziale di altrui proprietà identificato dal m.le 149 sub.4).

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA BENOZZO GOZZOLI, 15, PIANO T-1

Piena proprietà di Unità Abitativa, costituente porzione di maggior fabbricato residenziale ubicato in Pisa, Località Putignano, posto in angolo tra la Via Fagiana e la Via Benozzo Gozzoli, accessibile da Via Benozzo Gozzoli al civ.n.15 a mezzo di portoncino d'ingresso.

L'unità residenziale in oggetto, risulta così composta:

-al piano terra, da ingresso/disimpegno, locale soggiorno-pranzo, locale cucina, e locale bagno accessibile dall'ingresso a mezzo di corridoio;

-al piano primo, raggiungibile dal piano terra a mezzo di scala interna, da ampio disimpegno di arrivo scala, n.2 camere ed altro disimpegno;

Costituiscono parte integrante della suddetta unità residenziale, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente Tettoia (Lotto n. 4).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Si precisa che il cortile comune di accesso identificato dal m.le 149 sub. 11 e dal m.le 313 sub. 10 risulta a comune sia di tutti i Beni oggetto della presente procedura che anche del fabbricato residenziale di altrui proprietà identificato dal m.le 149 sub.4. Si precisa inoltre che il porticato interposto tra il fabbricato residenziale principale (Beni n. 1-2-3-4-5) e la limitrofa Tettoia (Bene n.6) risulta a comune solo di queste unità (esclusi dalla comunanza sia il bene n.7 che il fabbricato residenziale di altrui proprietà identificato dal m.le 149 sub.4).

BENE N° 5 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA BENOZZO GOZZOLI, 14, PIANO T-1

Piena proprietà di Unità Abitativa, costituente porzione di maggior fabbricato residenziale ubicato in Pisa, Località Putignano, posto in angolo tra la Via Fagiana e la Via Benozzo Gozzoli, accessibile da Via Benozzo Gozzoli al civ.n.14 a mezzo di portoncino d'ingresso.

L'unità residenziale in oggetto, risulta così composta:

-al piano terra, da ingresso, cucinotto, soggiorno-pranzo, ripostiglio sottoscala e ripostiglio avente accesso anche esterno dal cortile comune;

-al piano primo, raggiungibile dal piano terra a mezzo di scala interna, da disimpegno di arrivo scala, n.2 camere, bagno ed altro disimpegno;

Costituiscono parte integrante della suddetta unità residenziale, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente Tettoia (Lotto n. 4).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Si precisa che il cortile comune di accesso identificato dal m.le 149 sub. 11 e dal m.le 313 sub. 10 risulta a comune sia di tutti i Beni oggetto della presente procedura che anche del fabbricato residenziale di altrui proprietà identificato dal m.le 149 sub.4.

Si precisa inoltre che il porticato interposto tra il fabbricato residenziale principale (Beni n. 1-2-3-4-5) e la limitrofa Tettoia (Bene n.6) risulta a comune solo di queste unità (esclusi dalla comunanza sia il bene n.7 che il fabbricato residenziale di altrui proprietà identificato dal m.le 149 sub.4).

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

Piena proprietà di Fabbricato ad uso Tettoia, costituente corpo staccato e indipendente rispetto all'adiacente fabbricato residenziale costituito dai Beni n.1-2-3-4-5, ubicato in Pisa, Località Putignano, accessibile da Via Fagiana al civ.n.2 mediante corte comune e cancello carrabile e pedonale d'ingresso.

Il Fabbricato in oggetto risulta costituito da un corpo di fabbrica principale, sviluppato da terra a tetto, libero su 2 lati: lato Sud di accesso dalla corte comune e lato Ovest in aderenza con terreno di proprietà dell'esecutato non oggetto della presente procedura esecutiva (m.le 340).

Costituiscono parte integrante della suddetta unità residenziale, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posizionato tra la parete Est dello stesso e la parete ovest del limitrofo fabbricato residenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Si precisa che il cortile comune di accesso identificato dal m.le 149 sub. 11 e dal m.le 313 sub. 10 risulta a comune sia di tutti i Beni oggetto della presente procedura che anche del fabbricato residenziale di altrui proprietà identificato dal m.le 149 sub.4.

Si precisa inoltre che il porticato interposto tra il fabbricato residenziale principale (Beni n. 1-2-3-4-5) e la limitrofa Tettoia (Bene n.6) risulta a comune solo di queste unità (esclusi dalla comunanza sia il bene n.7 che il fabbricato residenziale di altrui proprietà identificato dal m.le 149 sub.4).

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

Piena proprietà di Fabbricato ad uso Sgombero, costituente corpo staccato e indipendente rispetto a tutti i precedenti Beni, ubicato in Pisa, Località Putignano, accessibile da Via Fagiana al civ.n.2 mediante corte a comune e cancello carrabile e pedonale d'ingresso.

Il Fabbricato in oggetto, posto in aderenza di altro fabbricato non oggetto della presente procedura, risulta costituito da un corpo di fabbrica principale, sviluppato da terra a tetto, accessibile sul fronte d'ingresso lato Sud (accesso da corte a comune), e da n.3 piccoli locali ad uso ripostiglio posti in aderenza del fianco ovest.

Costituisce parte integrante del suddetto fabbricato, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) accessibile da Via Fagiana a mezzo di cancello pedonale e cancello carrabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Si precisa che il cortile comune di accesso identificato dal m.le 149 sub. 11 e dal m.le 313 sub. 10 risulta a comune sia di tutti i Beni oggetto della presente procedura che anche del fabbricato residenziale di altrui proprietà identificato dal m.le 149 sub.4.

Si precisa inoltre che il porticato interposto tra il fabbricato residenziale principale (Beni n. 1-2-3-4-5) e la limitrofa Tettoia (Bene n.6) risulta a comune solo di queste unità (esclusi dalla comunanza sia il presente bene n.7 che il fabbricato residenziale di altrui proprietà identificato dal m.le 149 sub.4).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T-1-2

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si precisa che, a seguito della redazione/presentazione da parte del sottoscritto CTU degli atti di aggiornamento catastale occorrenti alla corretta rappresentazione di tutti i beni oggetto della presente procedura (Autorizzati dal Giudice in data 02/02/2024), gli identificativi catastali di tutti i beni pignorati risultano essere stati modificati con quelli attualmente presenti agli atti. In tal senso gli identificativi catastali riportati sia nel Pignoramento che nella Certificazione Notarile risultano quelli precedenti alle suddette variazioni e dovranno essere aggiornati. Il tutto come meglio specificato nel successivo paragrafo "dati catastali".

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

VEDI BENE N.1

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

VEDI BENE N.1

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

I beni immobili oggetto della procedura sono pervenuti all'esecutato in forza dell'Atto Giudiziario di Sentenza per Divisione del Tribunale di Pisa Rep.n.939 del 29/04/2015. Si precisa che l'esecutato risulta deceduto in data 02/03/2016 ed è stato nominato Curatore dell'eredità giacente il Dott.**** Omissis ****.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

VEDI BENE N.1

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

VEDI BENE N.1

CONFINI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T-1-2

L'unità immobiliare in oggetto complessivamente confina a Sud con corte comune (m.le 149 sub.11), ad Est con Via Fagiana, a Nord in aderenza con il bene n. 4 e ad Ovest in aderenza con i beni n.2-3-4.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto complessivamente confina ad Ovest con corte comune (m.le 149 sub.11), a Sud in aderenza con il bene n.3, ad Est in aderenza con il bene n. 1 e a Nord in aderenza con il bene n.4.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto complessivamente confina a Sud ed Ovest con corte comune (m.le 149 sub.11), a Nord in aderenza con il bene n.2, e ad Est in aderenza con il bene n. 1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,60 mq	152,00 mq	1	152,00 mq	3,38 m	t-1

sottotetto	86,50 mq	101,00 mq	0,3	30,30 mq	2,10 m	2
porticato comune (part 149 sub 10)	7,50 mq	7,50 mq	0,05	0,38 mq	4,85 m	t
corte comune (part 149 sub 11 - 313 sub 10)	61,67 mq	61,67 mq	0,02	1,23 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				183,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				183,91 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In riferimento alle suddette superfici, lo scrivente CTU precisa che:

- per quanto riguarda la corte comune, la superficie complessiva di mq.370 è stata divisa tra i 6 aventi diritto (5 lotti di vendita + fabbricato residenziale m.le 149 sub.4 di altrui proprietà - $\text{mq.}370/6 = \text{mq.} 61,67$)
- per quanto riguarda il porticato comune, la superficie complessiva di mq.30 è stata divisa tra i 4 aventi diritto (Lotti n.1-2-3 e 4 - $\text{mq.}30/4 = \text{mq.} 7,50$)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
rip/forno	6,00 mq	15,00 mq	0,40	6,00 mq	2,50 m	t
Totale superficie convenzionale:				6,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
magazzino	10,00 mq	14,00 mq	0,40	5,60 mq	2,70 m	t
Totale superficie convenzionale:				5,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,60 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/1992 al 29/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 149, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 244 mq Rendita € 588,76 Piano t-1-2 Graffato part 311 e part 313 sub 1
Dal 29/04/2015 al 10/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 149, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 588,76 Piano t-1-2 Graffato part 311 e part 313 sub 1
Dal 10/04/2024 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 149, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 7,5 Superficie catastale 192 mq Rendita € 441,57 Piano t-1-2

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/04/2024 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 149, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 9 mq Rendita € 15,49 Piano t

per le variazioni precedenti vedi bene 1

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/04/2024 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 149, Sub. 7, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 14 mq Rendita € 25,82 Piano t

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, 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
	48	149	5	1	A4	1	7,5	192 mq	441,57 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato graficamente nella Planimetria Catastale in atti.

La suddetta identificazione catastale è stata originata in forza della denuncia di variazione per ampliamento, demolizione parziale, frazionamento e fusione n.26683.1/2024 del 10/04/2024 (prot.n. PI0026683 - in atti dal 11/04/2024), redatta e presentata dallo scrivente CTU ad esatta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi (vedi precisazioni).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	149	6	1	C2	1	6	9 mq	15,49 €	T	

Corrispondenza catastale

VEDI BENE N.1

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	149	7	1	C2	1	10	14 mq	25,82 €	T	

Corrispondenza catastale

VEDI BENE N.1

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T-1-2**

1) Sopralluogo dei beni – Lo scrivente CTU, previa comunicazione dell’incarico ricevuto e dei successivi accordi telefonici intercorsi, lo scorso 1 dicembre 2023, assieme al delegato dell’Istituto Vendite Giudiziarie (IVG), ha avuto accesso ai beni eseguiti ed ha provveduto ad eseguire appositi e contestuali rilievi metrici-fotografici.

2) Corrispondenza dati catastali – Lo scrivente CTU, a seguito del primo sopralluogo effettuato in data 01/12/2023 e dei successivi accertamenti tecnici eseguiti, ha verificato la mancata corrispondenza catastale di tutti i Beni in oggetto, con specifico riferimento sia all’errata individuazione cartografica nell’estratto di mappa catastale che ad una diversa distribuzione degli spazi interni e relative rappresentazioni planimetriche. In virtù di ciò lo scorso 27 gennaio 2024 ha richiesto ed ottenuto dal Giudice (02/02/2024) apposita Autorizzazione a procedere con le occorrenti pratiche di aggiornamento catastale inerenti la redazione e presentazione dei seguenti atti di aggiornamento (Vedi Allegato 8):

- Esecuzione di specifico rilievo topografico strumentale e successiva redazione/presentazione di Tipo Mappale prot.n.24513/2024, atto al corretto aggiornamento della mappa catastale;

- Esecuzione di specifici rilievi metrici di dettaglio di tutti i beni, loro restituzione grafica e successiva redazione/presentazione di pratica Do.cfa prot.n.26683/2024, per l’aggiornamento/esatta rappresentazione grafica di tutti i Beni Eseguiti con relative Planimetrie;

A seguito dei suddetti atti di aggiornamento, attraverso i quali è stata regolarizzata la corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi, sono stati variati i dati catastali preesistenti e nello specifico, gli originari M.li 149 sub.3 (graffato a 311 e 313 sub.1), 149 sub.1 e 149 sub.2 sono stati soppressi e sono stati costituiti gli attuali n. 7 beni, la corte comune di accesso (m.le 149 sub.11 + m.le 313 sub.10 - BCNC) ed il porticato comune (m.le 149 sub.10 - BCC).

In virtù di quanto sopra lo scrivente CTU precisa che i dati catastali dei beni in oggetto non corrispondono a quelli indicati nel Verbale di Pignoramento e a quelli riportati nella Certificazione Notarile.

3) Verifica formalità/vincoli/oneri - In riferimento alla verifica di accertamento di formalità, vincoli o oneri in genere, anche di natura condominiale, si precisa che per i Beni in oggetto non sono stati rilevati gravami in genere, eccezion fatta per le formalità pregiudizievoli indicate nel relativo e successivo paragrafo.

4) Conformità Impiantistica – L’unità residenziale in oggetto (bene n.1) risulta dotata di impianto elettrico sottotraccia e di impianto idrico realizzati entrambi in epoca vetusta. L’impianto termico risulta assente, data la sola presenza di stufe a gas e di una piccola caldaia posta nel Bagno ed utilizzata un tempo per il riscaldamento

dell'acqua calda sanitaria. I Beni n.2 e 3 risultano privi di impianti.

5) Certificazione Energetica - L'unità residenziale in oggetto (bene n.1), per quanto sprovvista di impianto termico, ricade nell'applicazione del D.Lgs n.192/05 (modif. dal D.Lgs n.311/06 e succ.Legge n.90 del 3 agosto 2013) relativo alla certificazione energetica degli edifici, così come legiferato dalla Regione Toscana con DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 febbraio 2010, n. 17/R - Regolamento di attuazione dell'articolo 23 sexies della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39 ed in tal senso dovrà essere dotato di specifico A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), Attestato che lo scrivente non ha reperito agli atti.

In riferimento ai limiti e assunzioni applicati alla presente Perizia, legati alla particolarità e finalità di una Procedura Esecutiva come quella in oggetto, e ai relativi quesiti specifici richiesti, si precisa che non sono state effettuate le seguenti verifiche:

-Verifica dei confini e delle distanze dei fabbricati da questi e dagli edifici antistanti; a tale proposito si precisa che ogni eventuale azione di apposizione di termini e/o rettifica di confini che dovesse risultare necessaria è posta a carico degli aggiudicatari;

-Indagini geologiche e geotecniche;

-Indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similare;

-Indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n°152 e del D.Lgs.16 gennaio 2008 n°4 e successive modificazioni;

-Indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare di residui bellici;

-Verifiche specifiche in ordine al ricadimento dell'immobile in zona a pericolosità idraulica elevata e relative verifiche del rischio idraulico, di cui alla Legge Regionale Toscana n° 41 del 24 luglio 2018, delle quali pertanto si ignora la conformità;

-Verifiche specifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del D.M.22 gennaio 2008 n.37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

-Verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate, delle quali pertanto si ignora la conformità;

-Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliari esaminate, delle quali pertanto si ignora la conformità;

-Verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs.192/2005, D.Lgs.311/2006, L.R.T. n.39/2005 e s.m.i.), delle unità immobiliari esaminate, delle quali pertanto si ignora la conformità;

-Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate, delle quali pertanto si ignora la conformità;

-Verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 gennaio 1989 n°13 e del Regolamento d'Attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n°1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, in ordine ai quali pertanto si ignora la conformità;

-Verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normative delle acque di scarico da esso provenienti, del quale pertanto si ignora la conformità;

-Verifiche specifiche in ordine al rispetto delle normative previste dalla Legge Regionale Toscana n°1 del 3 gennaio 2005, del D.P.G.R. n°62/r del 23 novembre 2005, del D.P.G.R. n°75/r del 18 dicembre 2013 in materia di linee vita e accessi alla copertura;

-Verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente rilevate,

tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo, nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico degli aggiudicatari.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

VEDI BENE N.1

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

VEDI BENE N.1

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T-1-2

L'unità abitativa in oggetto, avente tipologia di TerraTetto, fa parte di maggior fabbricato residenziale edificato in epoca remota antecedente il 1 settembre 1967 (planimetria catastale d'impianto datata 27 febbraio 1940) ed originariamente composta anche da altri beni e porzioni di questi costituenti quelli oggi periziati. L'unità in oggetto è caratterizzata da una struttura portante in muratura con solai interni in parte lignei e in parte a volte di mattoni (originari dell'epoca di costruzione) e in piccola parte in latero-cemento. Esternamente risulta caratterizzato da facciate intonacate e tinteggiate, copertura inclinata a capanna rivestita in tegole di cotto; gli infissi esterni in legno dotati di persiane in legno e quelli interni anch'essi in legno, sono quelli originari dell'epoca di costruzione. Complessivamente l'unità residenziale in oggetto, non più abitata/abbandonata da tempo, si presenta in carenti condizioni di manutenzione sia interne che esterne, con evidenza di porzioni di copertura crollate, visibili al piano sottotetto, con relative tracce di infiltrazioni di acqua piovana interne. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

Locale ad uso Ripostiglio/Forno, posto al piano terra del medesimo fabbricato di cui al Bene n.1 ed adiacente a quest'ultimo, composto da vano d'ingresso e da forno in muratura dotato di canna fumaria che tramite le murature verticali del Bene n.1 si dirige fino a sopra la copertura dello stesso. Caratterizzato da portoncino d'ingresso vetusto in legno, risulta avere le medesime finiture a grezzo originarie della sua epoca di costruzione e si presenta in carenti condizioni di manutenzione sia interne che esterne. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

Locale ad uso Cantina/Sgombero, posto al piano terra del medesimo fabbricato di cui al Bene n.1 ed adiacente sia a quest'ultimo che al Bene n.2, composto da doppio vano dotato di finestra. Caratterizzato da portoncino d'ingresso e finestra vetusti in legno, risulta avere le medesime finiture a grezzo originarie della sua epoca di costruzione e si presenta in carenti condizioni di manutenzione sia interne che esterne. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T-1-2

Costituiscono parte integrante del bene in oggetto tutte le parti comuni derivanti per natura, costruzione e tipologia del fabbricato in cui lo stesso è inserito (strutture, impianti, etc.). Risulta inoltre compresa nella proprietà del bene in oggetto la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente Tettoia (Lotto n. 4).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

VEDI BENE N.1

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

VEDI BENE N.1

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T-1-2

Per l'unità in oggetto non sono stati riscontrati particolari gravami e/o servitù in genere, oltre a quelli derivanti per natura e tipologia del fabbricato stesso e ritenuti per legge condominiali, con particolare riferimento al cortile interno di accesso (m.le 149 sub 11 e m.le 313 sub 10) e al porticato posto tra il fabbricato principale e il lotto 4 (m.le 149 sub 10)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

VEDI BENE N.1

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

VEDI BENE N.1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T-1-2

L'unità residenziale in oggetto, risulta caratterizzata da vecchia pavimentazione in piastrelle di graniglia al piano terra e primo con zona cottura al piano terra rivestita in piastrelle di ceramica. La scala interna di accesso al piano primo risulta rivestita in marmo. Il bagno risulta caratterizzato da pavimenti/rivestimenti in ceramica ed è dotato di lavabo, w.c. bidet e vasca. La scala di accesso al piano secondo/sottotetto è in muratura con sovrastanti mezzane di cotto, così come in mezzane di cotto risulta la pavimentazione dello stesso sottotetto. L'unità residenziale in oggetto risulta dotata di impianto elettrico sottotraccia e di impianto idrico realizzati entrambi in epoca vetusta. L'impianto termico risulta assente, data la sola presenza di stufe a gas e di una piccola caldaia posta nel Bagno ed utilizzata un tempo per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

Il locale ad uso forno/ripostiglio risulta privo di impianti ed ha mantenuto le medesime finiture a grezzo originarie della sua epoca di costruzione. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

Il locale di sgombero in oggetto risulta privo di impianti ed ha mantenuto le medesime finiture a grezzo originarie della sua epoca di costruzione. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T-1-2

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1986 al 29/04/2015	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/04/1986	23	577
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		pisa	02/03/1988	2978	1934
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2015	**** Omissis ****	SENTENZA PER DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		tribunale di pisa	29/04/2015	939	15
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		pisa	25/11/2016	20236	13799
		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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

vedi bene n. 1

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di pisa aggiornate al 22/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a pisa il 30/07/2013
Reg. gen. 11879 - Reg. part. 1835
Importo: € 284.051,29
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca giudiziale
Iscritto a pisa il 21/11/2013
Reg. gen. 16921 - Reg. part. 2654
Importo: € 30.987,41
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a pisa il 31/07/2023
Reg. gen. 15251 - Reg. part. 11258
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano le seguenti:

- 1) Ipoteca volontaria del 30/07/2013 Oneri di cancellazione = € 35,00 + spese notarili;
- 2) Ipoteca giudiziale del 21/11/2013 Oneri di cancellazione = € 294,00 + spese notarili;
- 3) Pignoramento immobiliare Oneri di cancellazione = € 294,00 + spese notarili.

Si precisa che, a seguito della redazione/presentazione da parte del sottoscritto CTU degli atti di aggiornamento catastale occorrenti alla corretta rappresentazione di tutti i beni oggetto della presente procedura (Autorizzati dal Giudice in data 02/02/2024), gli identificativi catastali di tutti i beni pignorati risultano essere stati modificati con quelli attualmente presenti agli atti. In tal senso gli identificativi catastali riportati nelle suddette formalità pregiudizievoli risultano quelli precedenti alle suddette variazioni e dovranno essere aggiornati. Tra i beni catastali da aggiornare/inserire ci dovrà anche essere il porticato comune (m.le 149 sub.10) in quanto censito come Bene Comune Censibile (Cat.C/2) a tutti i Beni eccetto il Bene n.7.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di pisa aggiornate al 22/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria

Iscritto a pisa il 30/07/2013

Reg. gen. 11879 - Reg. part. 1835

Importo: € 284.051,29

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca giudiziale

Iscritto a pisa il 21/11/2013

Reg. gen. 16921 - Reg. part. 2654

Importo: € 30.987,41

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a pisa il 31/07/2023

Reg. gen. 15251 - Reg. part. 11258

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

VEDI BENE N.1

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di pisa aggiornate al 22/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a pisa il 30/07/2013
Reg. gen. 11879 - Reg. part. 1835
Importo: € 284.051,29
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca giudiziale
Iscritto a pisa il 21/11/2013
Reg. gen. 16921 - Reg. part. 2654
Importo: € 30.987,41
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a pisa il 31/07/2023
Reg. gen. 15251 - Reg. part. 11258
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

VEDI BENE N.1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T-1-2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pisa non sono stati rilevati titoli abilitativi e/o condoni edilizi rilasciati dallo stesso Comune o richiesti dai proprietari dell'immobile che nel corso degli anni si sono succeduti, eccezion fatta per la presenza di una S.C.I.A. presentata per la sostituzione di n.2 travi in legno rotte

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo scrivente CTU rileva che la planimetria catastale d'impianto, datata 13 marzo 1940, rappresenta sostanzialmente la stessa configurazione tipologica e volumetrica di quanto oggi presente/rilevato ed anche la stessa destinazione d'uso. Considerato che la predetta rappresentazione/configurazione risulta antecedente sia al 31 ottobre 1942 (data di entrata in vigore della 1° Legge Urbanistica n.1150/1942) che al 1 settembre 1967 (data di entrata in vigore della Legge Ponte-obbligo della licenza di costruzione), e che, in tale intervallo di tempo, possano esser state realizzate alcune modifiche oggi rilevate rispetto all'originario stato d'impianto, lo scrivente CTU ritiene che per il bene in oggetto si possa attestare una sostanziale conformità urbanistica.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

VEDI BENE N.1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Benozzo Gozzoli, 15, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si precisa che, a seguito della redazione/presentazione da parte del sottoscritto CTU degli atti di aggiornamento catastale occorrenti alla corretta rappresentazione di tutti i beni oggetto della presente procedura (Autorizzati dal Giudice in data 02/02/2024), gli identificativi catastali di tutti i beni pignorati risultano essere stati modificati con quelli attualmente presenti agli atti. In tal senso gli identificativi catastali riportati sia nel Pignoramento che nella Certificazione Notarile risultano quelli precedenti alle suddette variazioni e dovranno essere aggiornati. Il tutto come meglio specificato nel successivo paragrafo "dati catastali".

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)

I beni immobili oggetto della procedura sono pervenuti all'esecutato in forza dell'Atto Giudiziario di Sentenza per Divisione del Tribunale di Pisa Rep.n.939 del 29/04/2015. Si precisa che l'esecutato risulta deceduto in data 02/03/2016 ed è stato nominato Curatore dell'eredità giacente il Dott.**** Omissis ****.

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto complessivamente confina a Nord con Via Benozzo Gozzoli, ad Est con Via Fagiana, a Sud in aderenza con i beni n.1-2-3 e ad Ovest in aderenza con il bene n.5.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,50 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	2,80 m	t-1
porticato comune (part 149 sub 10)	7,50 mq	7,50 mq	0,05	0,38 mq	4,85 m	t
corte comune (part 149 sub 11 -	61,67 mq	61,67 mq	0,02	1,23 mq	0,00 m	T

313 sub 10)					
Totale superficie convenzionale:			121,61 mq		
Incidenza condominiale:			0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:			121,61 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In riferimento alle suddette superfici, lo scrivente CTU precisa che:

- per quanto riguarda la corte comune, la superficie complessiva di mq.370 è stata divisa tra i 6 aventi diritto (5 lotti di vendita + fabbricato residenziale m.le 149 sub.4 di altrui proprietà - $\text{mq.}370/6 = \text{mq.} 61,67$)
- per quanto riguarda il porticato comune, la superficie complessiva di mq.30 è stata divisa tra i 4 aventi diritto (Lotti n.1-2-3 e 4 - $\text{mq.}30/4 = \text{mq.} 7,50$)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/1992 al 29/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 149, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 235,50 Piano t-1
Dal 29/04/2015 al 10/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 149, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 105 mq Rendita € 235,50 Piano t-1
Dal 10/04/2024 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 149, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 120 mq Rendita € 323,82 Piano t-1

DATI CATASTALI

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

							e			
48	149	8	1	A4	1	5.5	120 mq	323,82 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato graficamente nella Planimetria Catastale in atti.

La suddetta identificazione catastale è stata originata in forza della denuncia di variazione per ampliamento, demolizione parziale, frazionamento e fusione n.26683.1/2024 del 10/04/2024 (prot.n. PI0026683 - in atti dal 11/04/2024), redatta e presentata dallo scrivente CTU ad esatta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi (vedi precisazioni).

PRECISAZIONI

1) Sopralluogo dei beni – Lo scrivente CTU, previa comunicazione dell’incarico ricevuto e dei successivi accordi telefonici intercorsi, lo scorso 1 dicembre 2023, assieme al delegato dell’Istituto Vendite Giudiziarie (IVG), ha avuto accesso ai beni esegutati ed ha provveduto ad eseguire appositi e contestuali rilievi metrici-fotografici.

2) Corrispondenza dati catastali – Lo scrivente CTU, a seguito del primo sopralluogo effettuato in data 01/12/2023 e dei successivi accertamenti tecnici eseguiti, ha verificato la mancata corrispondenza catastale di tutti i Beni in oggetto, con specifico riferimento sia all’errata individuazione cartografica nell’estratto di mappa catastale che ad una diversa distribuzione degli spazi interni e relative rappresentazioni planimetriche. In virtù di ciò lo scorso 27 gennaio 2024 ha richiesto ed ottenuto dal Giudice (02/02/2024) apposita Autorizzazione a procedere con le occorrenti pratiche di aggiornamento catastale inerenti la redazione e presentazione dei seguenti atti di aggiornamento (Vedi Allegato 8):

- Esecuzione di specifico rilievo topografico strumentale e successiva redazione/presentazione di Tipo Mappale prot.n.24513/2024, atto al corretto aggiornamento della mappa catastale;
- Esecuzione di specifici rilievi metrici di dettaglio di tutti i beni, loro restituzione grafica e successiva redazione/presentazione di pratica Do.cfa prot.n.26683/2024, per l’aggiornamento/esatta rappresentazione grafica di tutti i Beni Esegutati con relative Planimetrie;

A seguito dei suddetti atti di aggiornamento, attraverso i quali è stata regolarizzata la corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi, sono stati variati i dati catastali preesistenti e nello specifico, gli originari M.li 149 sub.3 (graffato a 311 e 313 sub.1), 149 sub.1 e 149 sub.2 sono stati soppressi e sono stati costituiti gli attuali n. 7 beni, la corte comune di accesso (m.le 149 sub.11 + m.le 313 sub.10 - BCNC) ed il porticato comune (m.le 149 sub.10 – BCC).

In virtù di quanto sopra lo scrivente CTU precisa che i dati catastali dei beni in oggetto non corrispondono a quelli indicati nel Verbale di Pignoramento e a quelli riportati nella Certificazione Notarile.

3) Verifica formalità/vincoli/oneri - In riferimento alla verifica di accertamento di formalità, vincoli o oneri in genere, anche di natura condominiale, si precisa che per i Beni in oggetto non sono stati rilevati gravami in genere, eccezion fatta per le formalità pregiudizievoli indicate nel relativo e successivo paragrafo.

4) Conformità Impiantistica – L’unità residenziale in oggetto risulta dotata di impianto elettrico sottotraccia e di impianto idrico realizzati entrambi in epoca vetusta. L’impianto termico risulta assente, data la sola presenza di stufe a gas e di un boiler elettrico posto nel bagno ed utilizzato un tempo per il riscaldamento dell’acqua calda sanitaria.

5) Certificazione Energetica – L’unità residenziale in oggetto, per quanto sprovvista di impianto termico, ricade

nell'applicazione del D.Lgs n.192/05 (modif. dal D.Lgs n.311/06 e succ.Legge n.90 del 3 agosto 2013) relativo alla certificazione energetica degli edifici, così come legiferato dalla Regione Toscana con DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 febbraio 2010, n. 17/R - Regolamento di attuazione dell'articolo 23 sexies della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39 ed in tal senso dovrà essere dotato di specifico A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), Attestato che lo scrivente non ha reperito agli atti.

In riferimento ai limiti e assunzioni applicati alla presente Perizia, legati alla particolarità e finalità di una Procedura Esecutiva come quella in oggetto, e ai relativi quesiti specifici richiesti, si precisa che non sono state effettuate le seguenti verifiche:

- Verifica dei confini e delle distanze dei fabbricati da questi e dagli edifici antistanti; a tale proposito si precisa che ogni eventuale azione di apposizione di termini e/o rettifica di confini che dovesse risultare necessaria è posta a carico degli aggiudicatari;

- Indagini geologiche e geotecniche;

- Indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similare;

- Indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n°152 e del D.Lgs.16 gennaio 2008 n°4 e successive modificazioni;

- Indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare di residuati bellici;

- Verifiche specifiche in ordine al ricadimento dell'immobile in zona a pericolosità idraulica elevata e relative verifiche del rischio idraulico, di cui alla Legge Regionale Toscana n° 41 del 24 luglio 2018, delle quali pertanto si ignora la conformità;

- Verifiche specifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del D.M.22 gennaio 2008 n.37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate, delle quali pertanto si ignora la conformità;

- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliari esaminate, delle quali pertanto si ignora la conformità;

- Verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs.192/2005, D.Lgs.311/2006, L.R.T. n.39/2005 e s.m.i.), delle unità immobiliari esaminate, delle quali pertanto si ignora la conformità;

- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato, del quale pertanto si ignora la conformità;

- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate, delle quali pertanto si ignora la conformità;

- Verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 gennaio 1989 n°13 e del Regolamento d'Attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n°1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, in ordine ai quali pertanto si ignora la conformità;

- Verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normative delle acque di scarico da esso provenienti, del quale pertanto si ignora la conformità;

- Verifiche specifiche in ordine al rispetto delle normative previste dalla Legge Regionale Toscana n°1 del 3 gennaio 2005, del D.P.G.R. n°62/r del 23 novembre 2005, del D.P.G.R. n°75/r del 18 dicembre 2013 in materia di linee vita e accessi alla copertura;

- Verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente rilevate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo, nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di

carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico degli aggiudicatari.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa in oggetto, posta al piano terra e primo di maggior fabbricato residenziale edificato in epoca remota antecedente il 1 settembre 1967 (planimetria catastale d'impianto datata 13 marzo 1940), risulta essere stata poi ampliata/modificata nel tempo con altra porzione adiacente, originariamente annessa ad altra unità facente parte dei beni oggi periziati. L'unità in oggetto è caratterizzata da una struttura portante in muratura con solai interni lignei originari dell'epoca di costruzione. Esternamente risulta caratterizzato da facciate intonacate e tinteggiate, copertura inclinata a capanna rivestita in tegole di cotto; gli infissi esterni in legno dotati di persiane in legno e quelli interni anch'essi in legno, sono quelli originari dell'epoca di costruzione. Complessivamente l'unità residenziale in oggetto, non più abitata/abbandonata da tempo, si presenta in carenti condizioni di manutenzione sia interne che esterne, con evidenza di porzioni di copertura crollate, visibili al piano sottotetto del Bene n.1, con relative tracce di infiltrazioni di acqua piovana interne. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTI COMUNI

Costituiscono parte integrante del bene in oggetto tutte le parti comuni derivanti per natura, costruzione e tipologia del fabbricato in cui lo stesso è inserito (strutture, impianti, etc.). Risulta inoltre compresa nella proprietà del bene in oggetto la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente Tettoia (Lotto n. 4).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per l'unità in oggetto non sono stati riscontrati particolari gravami e/o servitù in genere, oltre a quelli derivanti per natura e tipologia del fabbricato stesso e ritenuti per legge condominiali, con particolare riferimento al cortile interno di accesso (m.le 149 sub 11 e m.le 313 sub 10) e al porticato posto tra il fabbricato principale e il lotto 4 (m.le 149 sub 10).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità residenziale in oggetto risulta caratterizzata da pavimentazione mista in ceramica e piastrelle di graniglia al piano terra, con zona cottura rivestita in piastrelle di ceramica mentre al piano primo la pavimentazione risulta in piastrelle di cotto in parte rivestite in linoleum. La scala interna di accesso al piano primo risulta rivestita in pietra. Il bagno risulta caratterizzato da pavimenti/rivestimenti in ceramica ed è dotato di lavabo, w.c. bidet e vasca. L'unità residenziale in oggetto risulta dotata di impianto elettrico sottotraccia e di impianto idrico realizzati entrambi in epoca vetusta. L'impianto termico risulta assente, data la

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

sola presenza di stufe a gas e di un boiler elettrico posto nel bagno ed utilizzato un tempo per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1986 al 29/04/2015	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/04/1986	23	577
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		pisa	02/03/1988	2978	1934
Dal 29/04/2015	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		sentenza per divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		tribunale di pisa	29/04/2015	939	15
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
pisa	25/11/2016	20236	13799		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 22/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a Pisa il 30/07/2013
Reg. gen. 11879 - Reg. part. 1835
Importo: € 284.051,29
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca giudiziale
Iscritto a Pisa il 21/11/2013
Reg. gen. 16921 - Reg. part. 2654
Importo: € 30.987,41
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 31/07/2023
Reg. gen. 15251 - Reg. part. 11258
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano le seguenti:

- 1) Ipoteca volontaria del 30/07/2013 Oneri di cancellazione = € 35,00 + spese notarili;
- 2) Ipoteca giudiziale del 21/11/2013 Oneri di cancellazione = € 294,00 + spese notarili;
- 3) Pignoramento immobiliare Oneri di cancellazione = € 294,00 + spese notarili.

Si precisa che, a seguito della redazione/presentazione da parte del sottoscritto CTU degli atti di aggiornamento catastale occorrenti alla corretta rappresentazione di tutti i beni oggetto della presente procedura (Autorizzati dal Giudice in data 02/02/2024), gli identificativi catastali di tutti i beni pignorati risultano essere stati modificati con quelli attualmente presenti agli atti. In tal senso gli identificativi catastali riportati nelle suddette formalità pregiudizievoli risultano quelli precedenti alle suddette variazioni e dovranno essere aggiornati. Tra i beni catastali da aggiornare/inserire ci dovrà anche essere il porticato comune (m.le

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pisa non sono stati rilevati titoli abilitativi e/o condoni edilizi rilasciati dallo stesso Comune o richiesti dai proprietari dell'immobile che nel corso degli anni si sono succeduti, eccezion fatta per la presenza di una S.C.I.A. presentata per la sostituzione di n.2 travi in legno rotte (pratica n.4065/2011).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo scrivente CTU rileva che la planimetria catastale d'impianto, datata 13 marzo 1940, rappresenta sostanzialmente la stessa configurazione tipologica e volumetrica di quanto oggi presente/rilevato ed anche la stessa destinazione d'uso. Considerato che la predetta rappresentazione/configurazione risulta antecedente sia al 31 ottobre 1942 (data di entrata in vigore della 1° Legge Urbanistica n.1150/1942) che al 1 settembre 1967 (data di entrata in vigore della Legge Ponte-obbligo della licenza di costruzione), e che, in tale intervallo di tempo, possano esser state realizzate alcune modifiche oggi rilevate rispetto all'originario stato d'impianto, lo scrivente CTU ritiene che per il bene in oggetto si possa attestare una sostanziale conformità urbanistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Benozzo Gozzoli, 14, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si precisa che, a seguito della redazione/presentazione da parte del sottoscritto CTU degli atti di aggiornamento catastale occorrenti alla corretta rappresentazione di tutti i beni oggetto della presente procedura (Autorizzati dal Giudice in data 02/02/2024), gli identificativi catastali di tutti i beni pignorati risultano essere stati modificati con quelli attualmente presenti agli atti. In tal senso gli identificativi catastali riportati sia nel Pignoramento che nella Certificazione Notarile risultano quelli precedenti alle suddette variazioni e dovranno essere aggiornati. Il tutto come meglio specificato nel successivo paragrafo "dati catastali".

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)

I beni immobili oggetto della procedura sono pervenuti all'esecutato in forza dell'Atto Giudiziario di Sentenza per Divisione del Tribunale di Pisa Rep.n.939 del 29/04/2015. Si precisa che l'esecutato risulta deceduto in data 02/03/2016 ed è stato nominato Curatore dell'eredità giacente il Dott.**** Omissis ****.

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto complessivamente confina a Nord con Via Benozzo Gozzoli, a Sud ed Est in aderenza con il bene n.4 e ad Ovest in aderenza con il porticato comune (m.le 149 sub.10).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	75,30 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	2,66 m	t-1
porticato comune (part 149 sub 10)	7,50 mq	7,50 mq	0,05	0,38 mq	4,85 m	t
corte comune (part 149 sub 11 - 313 sub 10)	61,67 mq	61,67 mq	0,02	1,23 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				98,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,61 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In riferimento alle suddette superfici, lo scrivente CTU precisa che:

- per quanto riguarda la corte comune, la superficie complessiva di mq.370 è stata divisa tra i 6 aventi diritto (5 lotti di vendita + fabbricato residenziale m.le 149 sub.4 di altrui proprietà - $\text{mq.}370/6 = \text{mq.} 61,67$)
- per quanto riguarda il porticato comune, la superficie complessiva di mq.30 è stata divisa tra i 4 aventi diritto (Lotti n.1-2-3 e 4 - $\text{mq.}30/4 = \text{mq.} 7,50$)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/1992 al 29/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 149, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 87 mq Rendita € 294,38 Piano t-1
Dal 29/04/2015 al 10/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 149, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 87 mq Rendita € 294,38 Piano t-1
Dal 10/04/2024 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 149, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 97 mq Rendita € 382,69 Piano t-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
	48	149	9	1	A4	1	6.5	97 mq	382,69 €	T-1	

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato graficamente nella Planimetria Catastale in atti.

La suddetta identificazione catastale è stata originata in forza della denuncia di variazione per ampliamento, demolizione parziale, frazionamento e fusione n.26683.1/2024 del 10/04/2024 (prot.n. PI0026683 - in atti dal 11/04/2024), redatta e presentata dallo scrivente CTU ad esatta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi (vedi precisazioni).

PRECISAZIONI

1) Sopralluogo dei beni – Lo scrivente CTU, previa comunicazione dell’incarico ricevuto e dei successivi accordi telefonici intercorsi, lo scorso 1 dicembre 2023, assieme al delegato dell’Istituto Vendite Giudiziarie (IVG), ha avuto accesso ai beni esegutati ed ha provveduto ad eseguire appositi e contestuali rilievi metrici-fotografici.

2) Corrispondenza dati catastali – Lo scrivente CTU, a seguito del primo sopralluogo effettuato in data 01/12/2023 e dei successivi accertamenti tecnici eseguiti, ha verificato la mancata corrispondenza catastale di tutti i Beni in oggetto, con specifico riferimento sia all’errata individuazione cartografica nell’estratto di mappa catastale che ad una diversa distribuzione degli spazi interni e relative rappresentazioni planimetriche. In virtù di ciò lo scorso 27 gennaio 2024 ha richiesto ed ottenuto dal Giudice (02/02/2024) apposita Autorizzazione a procedere con le occorrenti pratiche di aggiornamento catastale inerenti la redazione e presentazione dei seguenti atti di aggiornamento (Vedi Allegato 8):

- Esecuzione di specifico rilievo topografico strumentale e successiva redazione/presentazione di Tipo Mappale prot.n.24513/2024, atto al corretto aggiornamento della mappa catastale;

- Esecuzione di specifici rilievi metrici di dettaglio di tutti i beni, loro restituzione grafica e successiva redazione/presentazione di pratica Do.cfa prot.n.26683/2024, per l’aggiornamento/esatta rappresentazione grafica di tutti i Beni Esegutati con relative Planimetrie;

A seguito dei suddetti atti di aggiornamento, attraverso i quali è stata regolarizzata la corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi, sono stati variati i dati catastali preesistenti e nello specifico, gli originari M.li 149 sub.3 (graffato a 311 e 313 sub.1), 149 sub.1 e 149 sub.2 sono stati soppressi e sono stati costituiti gli attuali n. 7 beni, la corte comune di accesso (m.le 149 sub.11 + m.le 313 sub.10 - BCNC) ed il porticato comune (m.le 149 sub.10 – BCC).

In virtù di quanto sopra lo scrivente CTU precisa che i dati catastali dei beni in oggetto non corrispondono a quelli indicati nel Verbale di Pignoramento e a quelli riportati nella Certificazione Notarile.

3) Verifica formalità/vincoli/oneri - In riferimento alla verifica di accertamento di formalità, vincoli o oneri in genere, anche di natura condominiale, si precisa che per i Beni in oggetto non sono stati rilevati gravami in genere, eccezion fatta per le formalità pregiudizievoli indicate nel relativo e successivo paragrafo.

4) Conformità Impiantistica – L’unità residenziale in oggetto risulta dotata di impianto elettrico sottotraccia e di impianto idrico realizzati entrambi in epoca vetusta. L’impianto termico risulta assente, data la sola presenza di un piccola caldaia posta nel ripostiglio utilizzata un tempo per il riscaldamento dell’acqua calda sanitaria.

5) Certificazione Energetica – L’unità residenziale in oggetto, per quanto sprovvista di impianto termico, ricade nell’applicazione del D.Lgs n.192/05 (modif. dal D.Lgs n.311/06 e succ.Legge n.90 del 3 agosto 2013) relativo alla certificazione energetica degli edifici, così come legiferato dalla Regione Toscana con DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 febbraio 2010, n. 17/R - Regolamento di attuazione dell’articolo 23 sexies della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39 ed in tal senso dovrà essere dotato di specifico A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), Attestato che lo scrivente non ha reperito agli atti. In riferimento ai limiti e assunzioni applicati alla presente Perizia, legati alla particolarità e finalità di una Procedura Esecutiva come quella in oggetto, e ai relativi quesiti specifici richiesti, si precisa che non sono state effettuate le seguenti

verifiche:

- Verifica dei confini e delle distanze dei fabbricati da questi e dagli edifici antistanti; a tale proposito si precisa che ogni eventuale azione di apposizione di termini e/o rettifica di confini che dovesse risultare necessaria è posta a carico degli aggiudicatari;
- Indagini geologiche e geotecniche;
- Indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similare;
- Indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n°152 e del D.Lgs.16 gennaio 2008 n°4 e successive modificazioni;
- Indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare di residuati bellici;
- Verifiche specifiche in ordine al ricadimento dell'immobile in zona a pericolosità idraulica elevata e relative verifiche del rischio idraulico, di cui alla Legge Regionale Toscana n° 41 del 24 luglio 2018, delle quali pertanto si ignora la conformità;
- Verifiche specifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del D.M.22 gennaio 2008 n.37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate, delle quali pertanto si ignora la conformità;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliari esaminate, delle quali pertanto si ignora la conformità;
- Verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs.192/2005, D.Lgs.311/2006, L.R.T. n.39/2005 e s.m.i.), delle unità immobiliari esaminate, delle quali pertanto si ignora la conformità;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate, delle quali pertanto si ignora la conformità;
- Verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 gennaio 1989 n°13 e del Regolamento d'Attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n°1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, in ordine ai quali pertanto si ignora la conformità;
- Verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normative delle acque di scarico da esso provenienti, del quale pertanto si ignora la conformità;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto delle normative previste dalla Legge Regionale Toscana n°1 del 3 gennaio 2005, del D.P.G.R. n°62/r del 23 novembre 2005, del D.P.G.R. n°75/r del 18 dicembre 2013 in materia di linee vita e accessi alla copertura;
- Verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente rilevate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo, nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico degli

STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa in oggetto, posta al piano terra e primo di maggior fabbricato residenziale edificato in epoca remota antecedente il 1 settembre 1967 (planimetria catastale d'impianto datata 13 marzo 1940), risulta essere stata poi ampliata/modificata con altra piccola porzione soprastante il locale ripostiglio (attuale bagno). L'unità in oggetto è caratterizzata da una struttura portante in muratura con solai interni in parte in laterocemento e in parte lignei attualmente controsoffittati. Esternamente risulta caratterizzato da facciate intonacate e tinteggiate, copertura inclinata a capanna rivestita in tegole di cotto; gli infissi esterni in legno dotati di persiane in legno e quelli interni anch'essi in legno, sono quelli originari dell'epoca di costruzione, eccezion fatta per il portoncino d'ingresso in alluminio. Complessivamente l'unità residenziale in oggetto, non più abitata/abbandonata da tempo, si presenta in carenti condizioni di manutenzione sia interne che esterne, con evidenza di porzioni di copertura crollate, visibili al piano sottotetto del Bene n.1, con relative tracce di infiltrazioni di acqua piovana interne. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

Costituiscono parte integrante del bene in oggetto tutte le parti comuni derivanti per natura, costruzione e tipologia del fabbricato in cui lo stesso è inserito (strutture, impianti, etc.). Risulta inoltre compresa nella proprietà del bene in oggetto la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente Tettoia (Lotto n. 4).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per l'unità in oggetto non sono stati riscontrati particolari gravami e/o servitù in genere, oltre a quelli derivanti per natura e tipologia del fabbricato stesso e ritenuti per legge condominiali, con particolare riferimento al cortile interno di accesso (m.le 149 sub 11 e m.le 313 sub 10) e al porticato posto tra il fabbricato principale e il lotto 4 (m.le 149 sub 10).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità residenziale in oggetto risulta caratterizzata da pavimentazione in piastrelle di ceramica al piano terra con rivestimenti anch'essi in ceramica presenti nel cucinotto e da vecchia pavimentazione in piastrelle di graniglia al piano primo. La scala interna di accesso al piano primo risulta rivestita in marmo. Il bagno risulta caratterizzato da pavimenti/rivestimenti in ceramica ed è dotato di lavabo, w.c. e vasca. L'unità residenziale in oggetto risulta dotata di impianto elettrico sottotraccia e di impianto idrico realizzati entrambi in epoca vetusta. L'impianto termico risulta assente, data la sola presenza di un piccola caldaia posta nel ripostiglio utilizzata un tempo per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1986 al 29/04/2015	**** Omissis ****	denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/04/1986	23	577
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		pisa	02/03/1988	2978	1934
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 29/04/2015	**** Omissis ****	sentenza di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		tribunale di pisa	29/04/2015	939	15
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		pisa	25/11/2016	20236	13799
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di pisa aggiornate al 22/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a pisa il 30/07/2013

Reg. gen. 11879 - Reg. part. 1835

Importo: € 284.051,29

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca giudiziale

Iscritto a pisa il 21/11/2013

Reg. gen. 16921 - Reg. part. 2654

Importo: € 30.987,41

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a pisa il 31/07/2023

Reg. gen. 15251 - Reg. part. 11258

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano le seguenti:

- 1) Ipoteca volontaria del 30/07/2013 Oneri di cancellazione = € 35,00 + spese notarili;
- 2) Ipoteca giudiziale del 21/11/2013 Oneri di cancellazione = € 294,00 + spese notarili;
- 3) Pignoramento immobiliare Oneri di cancellazione = € 294,00 + spese notarili.

Si precisa che, a seguito della redazione/presentazione da parte del sottoscritto CTU degli atti di aggiornamento catastale occorrenti alla corretta rappresentazione di tutti i beni oggetto della presente procedura (Autorizzati dal Giudice in data 02/02/2024), gli identificativi catastali di tutti i beni pignorati risultano essere stati modificati con quelli attualmente presenti agli atti. In tal senso gli identificativi catastali riportati nelle suddette formalità pregiudizievoli risultano quelli precedenti alle suddette variazioni e dovranno essere aggiornati. Tra i beni catastali da aggiornare/inserire ci dovrà anche essere il porticato comune (m.le 149 sub.10) in quanto censito come Bene Comune Censibile (Cat.C/2) a tutti i Beni eccetto il Bene n.7.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pisa non sono stati rilevati titoli abilitativi e/o condoni edilizi rilasciati dallo stesso Comune o richiesti dai proprietari dell'immobile che nel corso degli anni si sono

succeduti, eccezion fatta per la presenza di una S.C.I.A. presentata per la sostituzione di n.2 travi in legno rotte (pratica n.4065/2011).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo scrivente CTU rileva che la planimetria catastale d'impianto, datata 13 marzo 1940, rappresenta sostanzialmente la stessa configurazione tipologica e volumetrica di quanto oggi presente/rilevato ed anche la stessa destinazione d'uso. Considerato che la predetta rappresentazione/configurazione risulta antecedente sia al 31 ottobre 1942 (data di entrata in vigore della 1° Legge Urbanistica n.1150/1942) che al 1 settembre 1967 (data di entrata in vigore della Legge Ponte-obbligo della licenza di costruzione), e che, in tale intervallo di tempo, possano esser state realizzate alcune modifiche oggi rilevate rispetto all'originario stato d'impianto, lo scrivente CTU ritiene che per il bene in oggetto si possa attestare una sostanziale conformità urbanistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si precisa che, a seguito della redazione/presentazione da parte del sottoscritto CTU degli atti di aggiornamento catastale occorrenti alla corretta rappresentazione di tutti i beni oggetto della presente procedura (Autorizzati dal Giudice in data 02/02/2024), gli identificativi catastali di tutti i beni pignorati

risultano essere stati modificati con quelli attualmente presenti agli atti. In tal senso gli identificativi catastali riportati sia nel Pignoramento che nella Certificazione Notarile risultano quelli precedenti alle suddette variazioni e dovranno essere aggiornati. Il tutto come meglio specificato nel successivo paragrafo "dati catastali".

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)

I beni immobili oggetto della procedura sono pervenuti all'esecutato in forza dell'Atto Giudiziario di Sentenza per Divisione del Tribunale di Pisa Rep.n.939 del 29/04/2015. Si precisa che l'esecutato risulta deceduto in data 02/03/2016 ed è stato nominato Curatore dell'eredità giacente il Dott.**** Omissis ****.

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto complessivamente confina a Nord con Via Benozzo Gozzoli, a Sud con corte comune (m.le 149 sub.11), ad Ovest con terreno stessa proprietà (m.le 340) e ad Est in aderenza con il porticato comune (m.le 149 sub.10).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
tettoia	114,80 mq	125,00 mq	0,30	37,50 mq	4,26 m	t
porticato comune (part 149 sub 10)	7,50 mq	7,50 mq	0,05	0,38 mq	4,85 m	T
corte comune (part 149 sub 11 - 313 sub 10)	61,67 mq	61,67 mq	0,02	1,23 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				39,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In riferimento alle suddette superfici, lo scrivente CTU precisa che:

- per quanto riguarda la corte comune, la superficie complessiva di mq.370 è stata divisa tra i 6 aventi diritto (5 lotti di vendita + fabbricato residenziale m.le 149 sub.4 di altrui proprietà - mq.370/6 = mq. 61,67)
- per quanto riguarda il porticato comune, la superficie complessiva di mq.30 è stata divisa tra i 4 aventi diritto (Lotti n.1-2-3 e 4 - mq.30/4 = mq. 7,50)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/1992 al 29/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 149, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 244 mq Rendita € 588,76 Piano t-1-2 Graffato part 311 e part 313 sub 1
Dal 29/04/2015 al 10/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 149, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 244 mq Rendita € 588,76 Piano t-1-2 Graffato part 311 e part 313 sub 1
Dal 10/04/2024 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 311, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 115 Superficie catastale 125 mq Rendita € 296,96 Piano t

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	48	311	1	1	C2	1	115	125 mq	296,96 €	T	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato graficamente nella Planimetria Catastale in atti.

La suddetta identificazione catastale è stata originata in forza della denuncia di variazione per ampliamento, demolizione parziale, frazionamento e fusione n.26683.1/2024 del 10/04/2024 (prot.n. PI0026683 - in atti dal 11/04/2024), redatta e presentata dallo scrivente CTU ad esatta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi (vedi precisazioni).

PRECISAZIONI

1) Sopralluogo dei beni - Lo scrivente CTU, previa comunicazione dell'incarico ricevuto e dei successivi accordi telefonici intercorsi, lo scorso 1 dicembre 2023, assieme al delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG), ha avuto accesso ai beni esegutati ed ha provveduto ad eseguire appositi e contestuali rilievi metrici-fotografici.

2) Corrispondenza dati catastali - Lo scrivente CTU, a seguito del primo sopralluogo effettuato in data 01/12/2023 e dei successivi accertamenti tecnici eseguiti, ha verificato la mancata corrispondenza catastale di tutti i Beni in oggetto, con specifico riferimento sia all'errata individuazione cartografica nell'estratto di mappa catastale che ad una diversa distribuzione degli spazi interni e relative rappresentazioni planimetriche. In virtù di ciò lo scorso 27 gennaio 2024 ha richiesto ed ottenuto dal Giudice (02/02/2024) apposita Autorizzazione a procedere con le occorrenti pratiche di aggiornamento catastale inerenti la redazione e presentazione dei seguenti atti di aggiornamento (Vedi Allegato 8):

- Esecuzione di specifico rilievo topografico strumentale e successiva redazione/presentazione di Tipo Mappale prot.n.24513/2024, atto al corretto aggiornamento della mappa catastale;

- Esecuzione di specifici rilievi metrici di dettaglio di tutti i beni, loro restituzione grafica e successiva redazione/presentazione di pratica Do.cfa prot.n.26683/2024, per l'aggiornamento/esatta rappresentazione grafica di tutti i Beni Esegutati con relative Planimetrie;

A seguito dei suddetti atti di aggiornamento, attraverso i quali è stata regolarizzata la corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi, sono stati variati i dati catastali preesistenti e nello specifico, gli originari M.li 149 sub.3 (graffato a 311 e 313 sub.1), 149 sub.1 e 149 sub.2 sono stati soppressi e sono stati costituiti gli attuali n. 7 beni, la corte comune di accesso (m.le 149 sub.11 + m.le 313 sub.10 - BCNC) ed il porticato comune (m.le 149 sub.10 - BCC).

In virtù di quanto sopra lo scrivente CTU precisa che i dati catastali dei beni in oggetto non corrispondono a quelli indicati nel Verbale di Pignoramento e a quelli riportati nella Certificazione Notarile.

3) Verifica formalità/vincoli/oneri - In riferimento alla verifica di accertamento di formalità, vincoli o oneri in genere, anche di natura condominiale, si precisa che per i Beni in oggetto non sono stati rilevati gravami in genere, eccezion fatta per le formalità pregiudizievoli indicate nel relativo e successivo paragrafo.

4) Conformità Impiantistica - L'unità in oggetto risulta sprovvista di Impianti.

5) Certificazione Energetica - L'unità in oggetto non ricade nell'applicazione del D.Lgs n.192/05 (modif. dal D.Lgs n.311/06 e succ.Legge n.90 del 3 agosto 2013) relativo alla certificazione energetica degli edifici, così come legiferato dalla Regione Toscana con DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 febbraio 2010, n. 17/R - Regolamento di attuazione dell'articolo 23 sexies della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39 ed in tal senso NON dovrà essere dotata di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

In riferimento ai limiti e assunzioni applicati alla presente Perizia, legati alla particolarità e finalità di una Procedura Esecutiva come quella in oggetto, e ai relativi quesiti specifici richiesti, si precisa che non sono state effettuate le seguenti verifiche:

- Verifica dei confini e delle distanze dei fabbricati da questi e dagli edifici antistanti; a tale proposito si precisa che ogni eventuale azione di apposizione di termini e/o rettifica di confini che dovesse risultare necessaria è posta a carico degli aggiudicatari;

- Indagini geologiche e geotecniche;

- Indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similare;

- Indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n°152 e del

D.Lgs.16 gennaio 2008 n°4 e successive modificazioni;

- Indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare di residuati bellici;
- Verifiche specifiche in ordine al ricadimento dell'immobile in zona a pericolosità idraulica elevata e relative verifiche del rischio idraulico, di cui alla Legge Regionale Toscana n° 41 del 24 luglio 2018, delle quali pertanto si ignora la conformità;
- Verifiche specifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del D.M.22 gennaio 2008 n.37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate, delle quali pertanto si ignora la conformità;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliari esaminate, delle quali pertanto si ignora la conformità;
- Verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs.192/2005, D.Lgs.311/2006, L.R.T. n.39/2005 e s.m.i.), delle unità immobiliari esaminate, delle quali pertanto si ignora la conformità;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate, delle quali pertanto si ignora la conformità;
- Verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 gennaio 1989 n°13 e del Regolamento d'Attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n°1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, in ordine ai quali pertanto si ignora la conformità;
- Verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normative delle acque di scarico da esso provenienti, del quale pertanto si ignora la conformità;
- Verifiche specifiche in ordine al rispetto delle normative previste dalla Legge Regionale Toscana n°1 del 3 gennaio 2005, del D.P.G.R. n°62/r del 23 novembre 2005, del D.P.G.R. n°75/r del 18 dicembre 2013 in materia di linee vita e accessi alla copertura;
- Verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente rilevate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo, nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico degli aggiudicatari.

STATO CONSERVATIVO

Fabbricato ad uso Tettoia, costituente corpo staccato e indipendente rispetto all'adiacente fabbricato costituito dai Beni n.1-2-3-4-5, edificato anch'esso in epoca remota antecedente il 1 settembre 1967 (planimetria catastale d'impianto datata 13 marzo 1940). Libero su 2 lati risulta costituito da una struttura in pilastri di muratura con soprastante copertura lignea a capanna rivestita in tegole di cotto. Complessivamente il

fabbricato in oggetto risulta avere le medesime finiture a grezzo originarie della sua epoca di costruzione e si presenta in carenti condizioni di manutenzione sia interne che esterne. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

Risulta compresa nella proprietà del bene in oggetto la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra la parete Est dello stesso e la parete ovest del limitrofo fabbricato residenziale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per l'unità in oggetto non sono stati riscontrati particolari gravami e/o servitù in genere, oltre a quelli derivanti per natura e tipologia del fabbricato stesso e ritenuti per legge condominiali, con particolare riferimento al cortile interno di accesso (m.le 149 sub 11 e m.le 313 sub 10) e al porticato posto tra il fabbricato principale e il lotto 4 (m.le 149 sub 10).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Fabbricato ad uso Tettoia risulta privo di impianti ed ha mantenuto le medesime finiture a grezzo originarie della sua epoca di costruzione. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1986 al 29/04/2015	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/04/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		pisa	02/03/1988	2978	1934
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2015	**** Omissis ****	sentenza di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		tribunale di pisa	29/04/2015	939	15
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		pisa	25/11/2016	20236	13799
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di pisa aggiornate al 22/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a pisa il 30/07/2013
Reg. gen. 11879 - Reg. part. 1835
Importo: € 284.051,29
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca giudiziale
Iscritto a pisa il 21/11/2013
Reg. gen. 16921 - Reg. part. 2654
Importo: € 30.987,41
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a pisa il 31/07/2023
Reg. gen. 15251 - Reg. part. 11258
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano le seguenti:

- 1) Ipoteca volontaria del 30/07/2013 Oneri di cancellazione = € 35,00 + spese notarili;
- 2) Ipoteca giudiziale del 21/11/2013 Oneri di cancellazione = € 294,00 + spese notarili;
- 3) Pignoramento immobiliare Oneri di cancellazione = € 294,00 + spese notarili.

Si precisa che, a seguito della redazione/presentazione da parte del sottoscritto CTU degli atti di aggiornamento catastale occorrenti alla corretta rappresentazione di tutti i beni oggetto della presente procedura (Autorizzati dal Giudice in data 02/02/2024), gli identificativi catastali di tutti i beni pignorati risultano essere stati modificati con quelli attualmente presenti agli atti. In tal senso gli identificativi catastali riportati nelle suddette formalità pregiudizievoli risultano quelli precedenti alle suddette variazioni e dovranno essere aggiornati. Tra i beni catastali da aggiornare/inserire ci dovrà anche essere il porticato comune (m.le 149 sub.10) in quanto censito come Bene Comune Censibile (Cat.C/2) a tutti i Beni eccetto il Bene n.7.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pisa non sono stati rilevati titoli abilitativi e/o condoni edilizi rilasciati dallo stesso Comune o richiesti dai proprietari dell'immobile che nel corso degli anni si sono succeduti.

Lo scrivente CTU rileva che la planimetria catastale d'impianto, datata 13 marzo 1940, rappresenta sostanzialmente la stessa configurazione tipologica e volumetrica di quanto oggi presente/rilevato ed anche la stessa destinazione d'uso. Considerato che la predetta rappresentazione/configurazione risulta antecedente sia al 31 ottobre 1942 (data di entrata in vigore della 1° Legge Urbanistica n.1150/1942) che al 1 settembre 1967 (data di entrata in vigore della Legge Ponte-obbligo della licenza di costruzione), e che, in tale intervallo di tempo, possano esser state realizzate alcune modifiche oggi rilevate rispetto all'originario stato d'impianto, lo scrivente CTU ritiene che per il bene in oggetto si possa attestare una sostanziale conformità urbanistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si precisa che, a seguito della redazione/presentazione da parte del sottoscritto CTU degli atti di aggiornamento catastale occorrenti alla corretta rappresentazione di tutti i beni oggetto della presente procedura (Autorizzati dal Giudice in data 02/02/2024), gli identificativi catastali di tutti i beni pignorati risultano essere stati modificati con quelli attualmente presenti agli atti. In tal senso gli identificativi catastali riportati sia nel Pignoramento che nella Certificazione Notarile risultano quelli precedenti alle suddette variazioni e dovranno essere aggiornati. Il tutto come meglio specificato nel successivo paragrafo "dati catastali".

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)

I beni immobili oggetto della procedura sono pervenuti all'esecutato in forza dell'Atto Giudiziario di Sentenza per Divisione del Tribunale di Pisa Rep.n.939 del 29/04/2015. Si precisa che l'esecutato risulta deceduto in data 02/03/2016 ed è stato nominato Curatore dell'eredità giacente il Dott.**** Omissis ****.

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto complessivamente confina a Nord ed Ovest con corte comune (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10), e ad Est in aderenza con altro fabbricato residenziale di proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
magazzino	24,20 mq	30,00 mq	0,40	12,00 mq	6,64 m	t

corte comune (part 149 sub 11 - 313 sub 10)	61,67 mq	61,67 mq	0,02	1,23 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In riferimento alle suddette superfici, lo scrivente CTU precisa che:

- per quanto riguarda la corte comune, la superficie complessiva di mq.370 è stata divisa tra i 6 aventi diritto (5 lotti di vendita + fabbricato residenziale m.le 149 sub.4 di altrui proprietà - $\text{mq.}370/6 = \text{mq.} 61,67$)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/1992 al 29/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 149, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 244 mq Rendita € 588,76 Piano t Graffato part 311 e part 313 sub 1
Dal 29/04/2015 al 10/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 149, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 244 mq Rendita € 588,76 Piano t-1-2 Graffato part 311 e 313 sub 1
Dal 10/04/2024 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 313, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 24 Superficie catastale 244 mq Rendita € 61,97 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
	48	313	9	1	C2	1	24	31 mq	61,97 €	T	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto riportato graficamente nella Planimetria Catastale in atti.

La suddetta identificazione catastale è stata originata in forza della denuncia di variazione per ampliamento, demolizione parziale, frazionamento e fusione n.26683.1/2024 del 10/04/2024 (prot.n. PI0026683 - in atti dal 11/04/2024), redatta e presentata dallo scrivente CTU ad esatta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi (vedi precisazioni).

PRECISAZIONI

1) Sopralluogo dei beni – Lo scrivente CTU, previa comunicazione dell’incarico ricevuto e dei successivi accordi telefonici intercorsi, lo scorso 1 dicembre 2023, assieme al delegato dell’Istituto Vendite Giudiziarie (IVG), ha avuto accesso ai beni esegutati ed ha provveduto ad eseguire appositi e contestuali rilievi metrici-fotografici.

2) Corrispondenza dati catastali – Lo scrivente CTU, a seguito del primo sopralluogo effettuato in data 01/12/2023 e dei successivi accertamenti tecnici eseguiti, ha verificato la mancata corrispondenza catastale di tutti i Beni in oggetto, con specifico riferimento sia all’errata individuazione cartografica nell’estratto di mappa catastale che ad una diversa distribuzione degli spazi interni e relative rappresentazioni planimetriche. In virtù di ciò lo scorso 27 gennaio 2024 ha richiesto ed ottenuto dal Giudice (02/02/2024) apposita Autorizzazione a procedere con le occorrenti pratiche di aggiornamento catastale inerenti la redazione e presentazione dei seguenti atti di aggiornamento (Vedi Allegato 8):

- Esecuzione di specifico rilievo topografico strumentale e successiva redazione/presentazione di Tipo Mappale prot.n.24513/2024, atto al corretto aggiornamento della mappa catastale;

- Esecuzione di specifici rilievi metrici di dettaglio di tutti i beni, loro restituzione grafica e successiva redazione/presentazione di pratica Do.cfa prot.n.26683/2024, per l’aggiornamento/esatta rappresentazione grafica di tutti i Beni Esegutati con relative Planimetrie;

A seguito dei suddetti atti di aggiornamento, attraverso i quali è stata regolarizzata la corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi, sono stati variati i dati catastali preesistenti e nello specifico, gli originari M.li 149 sub.3 (graffato a 311 e 313 sub.1), 149 sub.1 e 149 sub.2 sono stati soppressi e sono stati costituiti gli attuali n. 7 beni, la corte comune di accesso (m.le 149 sub.11 + m.le 313 sub.10 - BCNC) ed il porticato comune (m.le 149 sub.10 – BCC).

In virtù di quanto sopra lo scrivente CTU precisa che i dati catastali dei beni in oggetto non corrispondono a quelli indicati nel Verbale di Pignoramento e a quelli riportati nella Certificazione Notarile.

3) Verifica formalità/vincoli/oneri - In riferimento alla verifica di accertamento di formalità, vincoli o oneri in genere, anche di natura condominiale, si precisa che per i Beni in oggetto non sono stati rilevati gravami in genere, eccezion fatta per le formalità pregiudizievoli indicate nel relativo e successivo paragrafo.

4) Conformità Impiantistica – L’unità in oggetto risulta sprovvista di Impianti.

5) Certificazione Energetica – L’unità in oggetto non ricade nell’applicazione del D.Lgs n.192/05 (modif. dal D.Lgs n.311/06 e succ.Legge n.90 del 3 agosto 2013) relativo alla certificazione energetica degli edifici, così come legiferato dalla Regione Toscana con DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 25

febbraio 2010, n. 17/R - Regolamento di attuazione dell'articolo 23 sexies della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39 ed in tal senso NON dovrà essere dotata di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

In riferimento ai limiti e assunzioni applicati alla presente Perizia, legati alla particolarità e finalità di una Procedura Esecutiva come quella in oggetto, e ai relativi quesiti specifici richiesti, si precisa che non sono state effettuate le seguenti verifiche:

-Verifica dei confini e delle distanze dei fabbricati da questi e dagli edifici antistanti; a tale proposito si precisa che ogni eventuale azione di apposizione di termini e/o rettifica di confini che dovesse risultare necessaria è posta a carico degli aggiudicatari;

-Indagini geologiche e geotecniche;

-Indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similare;

-Indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n°152 e del D.Lgs.16 gennaio 2008 n°4 e successive modificazioni;

-Indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare di residui bellici;

-Verifiche specifiche in ordine al ricadimento dell'immobile in zona a pericolosità idraulica elevata e relative verifiche del rischio idraulico, di cui alla Legge Regionale Toscana n° 41 del 24 luglio 2018, delle quali pertanto si ignora la conformità;

-Verifiche specifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del D.M.22 gennaio 2008 n.37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

-Verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate, delle quali pertanto si ignora la conformità;

-Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliari esaminate, delle quali pertanto si ignora la conformità;

-Verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs.192/2005, D.Lgs.311/2006, L.R.T. n.39/2005 e s.m.i.), delle unità immobiliari esaminate, delle quali pertanto si ignora la conformità;

-Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-Verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate, delle quali pertanto si ignora la conformità;

-Verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 gennaio 1989 n°13 e del Regolamento d'Attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n°1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, in ordine ai quali pertanto si ignora la conformità;

-Verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normative delle acque di scarico da esso provenienti, del quale pertanto si ignora la conformità;

-Verifiche specifiche in ordine al rispetto delle normative previste dalla Legge Regionale Toscana n°1 del 3 gennaio 2005, del D.P.G.R. n°62/r del 23 novembre 2005, del D.P.G.R. n°75/r del 18 dicembre 2013 in materia di linee vita e accessi alla copertura;

-Verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente rilevate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine espresse nel proseguo, nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una

pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico degli aggiudicatari.

STATO CONSERVATIVO

Fabbricato ad uso Sgombero, costituente corpo staccato e indipendente rispetto a tutti i precedenti Beni, posto in aderenza ad Altro fabbricato residenziale di altrui proprietà non oggetto della presente procedura. Il Fabbricato in oggetto, caratterizzato da una struttura in muratura con soprastante copertura lignea a capanna rivestita in tegole di cotto, risulta costituito da un vano principale ad uso sgombero e da n.3 piccoli locali ad uso ripostiglio (adibiti un tempo a castri) posti in aderenza del fianco ovest. Complessivamente il fabbricato in oggetto risulta avere le medesime finiture a grezzo originarie della sua epoca di costruzione e si presenta in carenti condizioni di manutenzione sia interne che esterne. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica.

PARTI COMUNI

Costituiscono parte integrante del bene in oggetto tutte le parti comuni derivanti per natura, costruzione e tipologia del fabbricato in cui lo stesso è inserito e la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per l'unità in oggetto non sono stati riscontrati particolari gravami e/o servitù in genere, oltre a quelli derivanti per natura e tipologia del fabbricato stesso e ritenuti per legge condominiali, con particolare riferimento al cortile interno di accesso (m.le 149 sub 11 e m.le 313 sub 10).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Fabbricato ad uso Sgombero risulta privo di impianti ed ha mantenuto le medesime finiture a grezzo originarie della sua epoca di costruzione. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1986 al 29/04/2015	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/04/1986	23	577
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		pisa	02/03/1988	2978	1934
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2015	**** Omissis ****	sentenza per divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		tribunale di pisa	29/04/2015	939	15
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		pisa	25/11/2016	20236	13799
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di pisa aggiornate al 22/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a pisa il 30/07/2013
Reg. gen. 11879 - Reg. part. 1835
Importo: € 284.051,29
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca giudiziale
Iscritto a pisa il 21/11/2013
Reg. gen. 16921 - Reg. part. 2654
Importo: € 30.987,41
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a pisa il 31/07/2023

Reg. gen. 15251 - Reg. part. 11258
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano le seguenti:

- 1) Ipoteca volontaria del 30/07/2013 Oneri di cancellazione = € 35,00 + spese notarili;
- 2) Ipoteca giudiziale del 21/11/2013 Oneri di cancellazione = € 294,00 + spese notarili;
- 3) Pignoramento immobiliare Oneri di cancellazione = € 294,00 + spese notarili.

Si precisa che, a seguito della redazione/presentazione da parte del sottoscritto CTU degli atti di aggiornamento catastale occorrenti alla corretta rappresentazione di tutti i beni oggetto della presente procedura (Autorizzati dal Giudice in data 02/02/2024), gli identificativi catastali di tutti i beni pignorati risultano essere stati modificati con quelli attualmente presenti agli atti. In tal senso gli identificativi catastali riportati nelle suddette formalità pregiudizievoli risultano quelli precedenti alle suddette variazioni e dovranno essere aggiornati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pisa non sono stati rilevati titoli abilitativi e/o condoni edilizi rilasciati dallo stesso Comune o richiesti dai proprietari dell'immobile che nel corso degli anni si sono succeduti.

Lo scrivente CTU rileva che la planimetria catastale d'impianto, datata 13 marzo 1940, rappresenta sostanzialmente la stessa configurazione tipologica e volumetrica di quanto oggi presente/rilevato ed anche la stessa destinazione d'uso. Considerato che la predetta rappresentazione/configurazione risulta antecedente sia al 31 ottobre 1942 (data di entrata in vigore della 1° Legge Urbanistica n.1150/1942) che al 1 settembre 1967 (data di entrata in vigore della Legge Ponte-obbligo della licenza di costruzione), e che, in tale intervallo di tempo, possano esser state realizzate alcune modifiche oggi rilevate rispetto all'originario stato d'impianto, lo scrivente CTU ritiene che per il bene in oggetto si possa attestare una sostanziale conformità urbanistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerata la tipologia, ubicazione, autonomia e consistenza dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, lo scrivente ha ritenuto conveniente ai fini della vendita provvedere alla suddivisione degli stessi in 5 distinti lotti. Il tutto come meglio rappresentato graficamente nell'allegato elaborato esplicativo dei Lotti di Vendita redatto dallo scrivente (Vedi Allegato 6).

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T-1-2
 Piena proprietà di Unità Abitativa, costituente porzione di maggior fabbricato residenziale ubicato in Pisa, Località Putignano, posto in angolo tra la Via Fagiana e la Via Benozzo Gozzoli, accessibile da Via Fagiana al civ.n.2 mediante portoncino d'ingresso, corte a comune e cancello carrabile e pedonale d'ingresso. L'unità residenziale in oggetto, risulta così composta: -al piano terra, da disimpegno/corridoio d'ingresso, locale soggiorno, locale cucina-pranzo, locale ripostiglio ed altro piccolo ripostiglio sottoscala; -al piano primo, raggiungibile dal piano terra a mezzo di scala interna, da n.3 disimpegni, n.2 camere e bagno; -al piano Soffitta/Sottotetto, raggiungibile da altra scala interna posta al piano primo, da n.3 vani praticabili; Costituiscono parte integrante della suddetta unità residenziale, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente Tettoia (Lotto n. 4).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 149, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 108.500,00
 DEFINIZIONE DI VALORE DI MERCATO - Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), " il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."
 CRITERI ESTIMATIVI - Lo scrivente, esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, ritiene congruo andare a determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggi periziati secondo il metodo del Market Comparison Approach (M.C.A.). Detto metodo permette di andare a comparare l'immobile da valutare con altri immobili simili di prezzo noto recentemente compravenduti o attualmente sul mercato immobiliare. Per l'applicazione del MCA si devono poi compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima; gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.
 RICERCA DI COMPARABILI - Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono stati rilevati n.2 contratti di compravendita recenti aventi per oggetto n.2 immobili aventi caratteristiche simili/assimilabili a quelli oggetto di stima. Dall'analisi dei predetti contratti sono stati rilevati i relativi prezzi di acquisto, planimetrie e superfici e poi analizzate successivamente le rispettive caratteristiche. Per i 2 comparabili rilevati (immobili di confronto) lo

scrivente CTU ha provveduto a determinarne il prezzo marginale ed il prezzo corretto delle rispettive caratteristiche per poi andare a calcolare per confronto il valore commerciale del nostro immobile (subject).

DETERMINAZIONE PARAMETRO UNITARIO DI VENDITA - Dalle suddette verifiche di confronto è emerso un parametro unitario di vendita pari a circa 770,00 €/mq di superficie commerciale. Il tutto come meglio riportato nell'allegata Tabella di Calcolo MCA. Parametro unitario poi deprezzato dallo scrivente a 590 €/mq in virtù dello stato di abbandono generale, dell'assenza di impianto di riscaldamento e del pessimo stato di manutenzione della copertura.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T

Piena proprietà di Locale ad uso Ripostiglio/Forno, costituente porzione ovest di maggior fabbricato residenziale ubicato in Pisa, Località Putignano, posto in angolo tra la Via Fagiana e la Via Benozzo Gozzoli, accessibile da Via Fagiana al civ.n.2 mediante corte a comune e cancello carrabile e pedonale d'ingresso. Il Locale in oggetto, posto al piano terra del fabbricato residenziale principale, ed accessibile sul fianco ovest a mezzo di portoncino, risulta costituito da un locale al cui interno risulta ubicato un forno, la cui canna fumaria attraversa verticalmente le murature della soprastante unità residenziale (bene n.1) per uscire poi sopra la copertura. Costituiscono parte integrante della suddetta unità residenziale, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente Tettoia (Lotto n. 4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 149, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 4.000,00

VEDI BENE N.1

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T

Piena proprietà di Locale ad uso Cantina/Sgombero, costituente porzione angolare sud-ovest di maggior fabbricato residenziale ubicato in Pisa, Località Putignano, posto in angolo tra la Via Fagiana e la Via Benozzo Gozzoli, accessibile da Via Fagiana al civ.n.2 mediante corte a comune e cancello carrabile e pedonale d'ingresso. Il Locale in oggetto, posto al piano terra del fabbricato residenziale principale, risulta costituito da un unico locale accessibile sul fronte sud a mezzo di portoncino d'ingresso. Costituiscono parte integrante della suddetta unità residenziale, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente Tettoia (Lotto n. 4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 149, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.500,00

VEDI BENE N.1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T-1-2	183,91 mq	590,00 €/mq	€ 108.500,00	100,00%	€ 108.500,00
Bene N° 2 - Magazzino Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	6,00 mq	590,00 €/mq	€ 4.000,00	100,00%	€ 4.000,00

Bene N° 3 - Magazzino Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	5,60 mq	590,00 €/mq	€ 3.500,00	100,00%	€ 3.500,00
Valore di stima:					€ 116.000,00

Valore di stima: € 116.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 98.500,00

In considerazione della vendita forzata all'asta e della comunanza di strutture vetuste e di spazi esterni con le altre unità immobiliari presenti, lo scrivente ha ritenuto congruo andare a deprezzare il valore di stima rilevato della percentuale sopra riportata.

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Benozzo Gozzoli, 15, piano T-1

Piena proprietà di Unità Abitativa, costituente porzione di maggior fabbricato residenziale ubicato in Pisa, Località Putignano, posto in angolo tra la Via Fagiana e la Via Benozzo Gozzoli, accessibile da Via Benozzo Gozzoli al civ.n.15 a mezzo di portoncino d'ingresso. L'unità residenziale in oggetto, risulta così composta: -al piano terra, da ingresso/disimpegno, locale soggiorno-pranzo, locale cucina, e locale bagno accessibile dall'ingresso a mezzo di corridoio; -al piano primo, raggiungibile dal piano terra a mezzo di scala interna, da ampio disimpegno di arrivo scala, n.2 camere ed altro disimpegno; Costituiscono parte integrante della suddetta unità residenziale, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente Tettoia (Lotto n. 4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 149, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 72.000,00

DEFINIZIONE DI VALORE DI MERCATO - Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), " il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

CRITERI ESTIMATIVI - Lo scrivente, esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, ritiene congruo andare a determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggi periziati secondo il metodo del Market Comparison Approach (M.C.A.). Detto metodo permette di andare a comparare l'immobile da valutare con altri immobili simili di prezzo noto recentemente compravenduti o attualmente sul mercato immobiliare. Per l'applicazione del MCA si devono poi compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di

confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima; gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

RICERCA DI COMPARABILI - Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono stati rilevati n.2 contratti di compravendita recenti aventi per oggetto n.2 immobili aventi caratteristiche simili/assimilabili a quelli oggetto di stima. Dall'analisi dei predetti contratti sono stati rilevati i relativi prezzi di acquisto, planimetrie e superfici e poi analizzate successivamente le rispettive caratteristiche. Per i 2 comparabili rilevati (immobili di confronto) lo scrivente CTU ha provveduto a determinarne il prezzo marginale ed il prezzo corretto delle rispettive caratteristiche per poi andare a calcolare per confronto il valore commerciale del nostro immobile (subject).

DETERMINAZIONE PARAMETRO UNITARIO DI VENDITA - Dalle suddette verifiche di confronto è emerso un parametro unitario di vendita pari a circa 770,00 €/mq di superficie commerciale. Il tutto come meglio riportato nell'allegata Tabella di Calcolo MCA. Parametro unitario poi deprezzato dallo scrivente a 590 €/mq in virtù dello stato di abbandono generale, dell'assenza di impianto di riscaldamento e del pessimo stato di manutenzione della copertura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terratetto Pisa (PI) - Via Benozzo Gozzoli, 15, piano T-1	121,61 mq	590,00 €/mq	€ 72.000,00	100,00%	€ 72.000,00
				Valore di stima:	€ 72.000,00

Valore di stima: € 72.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 61.000,00

In considerazione della vendita forzata all'asta e della comunanza di strutture vetuste e di spazi esterni con le altre unità immobiliari presenti, lo scrivente ha ritenuto congruo andare a deprezzare il valore di stima rilevato della percentuale sopra riportata.

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Benozzo Gozzoli, 14, piano T-1
Piena proprietà di Unità Abitativa, costituente porzione di maggior fabbricato residenziale ubicato in

Pisa, Località Putignano, posto in angolo tra la Via Fagiana e la Via Benozzo Gozzoli, accessibile da Via Benozzo Gozzoli al civ.n.14 a mezzo di portoncino d'ingresso. L'unità residenziale in oggetto, risulta così composta: -al piano terra, da ingresso, cucinotto, soggiorno-pranzo, ripostiglio sottoscala e ripostiglio avente accesso anche esterno dal cortile comune; -al piano primo, raggiungibile dal piano terra a mezzo di scala interna, da disimpegno di arrivo scala, n.2 camere, bagno ed altro disimpegno; Costituiscono parte integrante della suddetta unità residenziale, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente Tettoia (Lotto n. 4).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 149, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 58.000,00

DEFINIZIONE DI VALORE DI MERCATO - Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), " il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

CRITERI ESTIMATIVI - Lo scrivente, esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, ritiene congruo andare determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggi periziati secondo il metodo del Market Comparison Approach (M.C.A.). Detto metodo permette di andare a comparare l'immobile da valutare con altri immobili simili di prezzo noto recentemente compravenduti o attualmente sul mercato immobiliare. Per l'applicazione del MCA si devono poi compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima; gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

RICERCA DI COMPARABILI - Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono stati rilevati n.2 contratti di compravendita recenti aventi per oggetto n.2 immobili aventi caratteristiche simili/assimilabili a quelli oggetto di stima. Dall'analisi dei predetti contratti sono stati rilevati i relativi prezzi di acquisto, planimetrie e superfici e poi analizzate successivamente le rispettive caratteristiche. Per i 2 comparabili rilevati (immobili di confronto) lo scrivente CTU ha provveduto a determinarne il prezzo marginale ed il prezzo corretto delle rispettive caratteristiche per poi andare a calcolare per confronto il valore commerciale del nostro immobile (subject).

DETERMINAZIONE PARAMETRO UNITARIO DI VENDITA - Dalle suddette verifiche di confronto è emerso un parametro unitario di vendita pari a circa 770,00 €/mq di superficie commerciale. Il tutto come meglio riportato nell'allegata Tabella di Calcolo MCA. Parametro unitario poi deprezzato dallo scrivente a 590 €/mq in virtù dello stato di abbandono generale, dell'assenza di impianto di riscaldamento e del pessimo stato di manutenzione della copertura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terratetto Pisa (PI) - Via Benozzo Gozzoli, 14, piano T-1	98,61 mq	590,00 €/mq	€ 58.000,00	100,00%	€ 58.000,00
				Valore di stima:	€ 58.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 49.000,00

In considerazione della vendita forzata all'asta e della comunanza di strutture vetuste e di spazi esterni con le altre unità immobiliari presenti, lo scrivente ha ritenuto congruo andare a deprezzare il valore di stima rilevato della percentuale sopra riportata.

LOTTO 4

- Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T
Piena proprietà di Fabbricato ad uso Tettoia, costituente corpo staccato e indipendente rispetto all'adiacente fabbricato residenziale costituito dai Beni n.1-2-3-4-5, ubicato in Pisa, Località Putignano, accessibile da Via Fagiana al civ.n.2 mediante corte a comune e cancello carrabile e pedonale d'ingresso. Il Fabbricato in oggetto risulta costituito da un corpo di fabbrica principale, sviluppato da terra a tetto, libero su 2 lati: lato Sud di accesso dalla corte comune e lato Ovest in aderenza con terreno di proprietà dell'esecutato non oggetto della presente procedura esecutiva (m.le 340). Costituiscono parte integrante della suddetta unità residenziale, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posizionato tra la parete Est dello stesso e la parete ovest del limitrofo fabbricato residenziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 311, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 30.000,00
DEFINIZIONE DI VALORE DI MERCATO - Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), " il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."
CRITERI ESTIMATIVI - Lo scrivente, esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, ritiene congruo andare a determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggi periziati secondo il metodo del Market Comparison Approach (M.C.A.). Detto metodo permette di andare a comparare l'immobile da valutare con altri immobili simili di prezzo noto recentemente compravenduti o attualmente sul mercato immobiliare. Per l'applicazione del MCA si devono poi compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima; gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.
RICERCA DI COMPARABILI - Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono stati rilevati n.2 contratti di compravendita recenti aventi per oggetto n.2 immobili aventi caratteristiche simili/assimilabili a quelli oggetto di stima. Dall'analisi dei predetti contratti sono stati rilevati i relativi prezzi di acquisto, planimetrie e superfici e poi analizzate successivamente le rispettive caratteristiche. Per i 2 comparabili rilevati (immobili di confronto) lo scrivente CTU ha provveduto a determinarne il prezzo marginale ed il prezzo corretto delle rispettive

caratteristiche per poi andare a calcolare per confronto il valore commerciale del nostro immobile (subject).

DETERMINAZIONE PARAMETRO UNITARIO DI VENDITA - Dalle suddette verifiche di confronto è emerso un parametro unitario di vendita pari a circa 770,00 €/mq di superficie commerciale residenziale che poi è stato rapportato in termini di incidenza percentuale del 30% rispetto alla sua superficie complessiva (mq. 125), in virtù della sua attuale destinazione d'uso (Tettoia/Porticato - parametro unitario effettivo = 240 €/mq effettivi). Il tutto come meglio riportato nell'allegata Tabella di Calcolo MCA.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Tettoia Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T	39,11 mq	770,00 €/mq	€ 30.000,00	100,00%	€ 30.000,00
				Valore di stima:	€ 30.000,00

Valore di stima: € 30.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 27.000,00

In considerazione della vendita forzata all'asta e della comunanza di spazi esterni con le altre unità immobiliari presenti, lo scrivente ha ritenuto congruo andare a deprezzare il valore di stima rilevato della percentuale sopra riportata.

LOTTO 5

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T
Piena proprietà di Fabbricato ad uso Sgombero, costituente corpo staccato e indipendente rispetto a tutti i precedenti Beni, ubicato in Pisa, Località Putignano, accessibile da Via Fagiana al civ.n.2 mediante corte a comune e cancello carrabile e pedonale d'ingresso. Il Fabbricato in oggetto, posto in aderenza di altro fabbricato non oggetto della presente procedura, risulta costituito da un corpo di fabbrica principale, sviluppato da terra a tetto, accessibile sul fronte d'ingresso lato Sud (accesso da corte a comune), e da n.3 piccoli locali ad uso ripostiglio posti in aderenza del fianco ovest. Costituisce parte integrante del suddetto fabbricato, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) accessibile da Via Fagiana a mezzo di cancello pedonale e cancello carrabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 313, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 10.000,00

DEFINIZIONE DI VALORE DI MERCATO - Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), " il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

CRITERI ESTIMATIVI - Lo scrivente, esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, ritiene congruo andare a determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggi periziati secondo il metodo del Market Comparison Approach (M.C.A.). Detto metodo permette di andare a comparare l'immobile da valutare con altri immobili simili di prezzo noto recentemente compravenduti o attualmente sul mercato immobiliare. Per l'applicazione del MCA si devono poi compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima; gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

RICERCA DI COMPARABILI - Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono stati rilevati n.2 contratti di compravendita recenti aventi per oggetto n.2 immobili aventi caratteristiche simili/assimilabili a quelli oggetto di stima. Dall'analisi dei predetti contratti sono stati rilevati i relativi prezzi di acquisto, planimetrie e superfici e poi analizzate successivamente le rispettive caratteristiche. Per i 2 comparabili rilevati (immobili di confronto) lo scrivente CTU ha provveduto a determinarne il prezzo marginale ed il prezzo corretto delle rispettive caratteristiche per poi andare a calcolare per confronto il valore commerciale del nostro immobile (subject).

DETERMINAZIONE PARAMETRO UNITARIO DI VENDITA - Dalle suddette verifiche di confronto è emerso un parametro unitario di vendita pari a circa 770,00 €/mq di superficie commerciale residenziale che poi è stato rapportato in termini di incidenza percentuale del 40% rispetto alla sua superficie complessiva(mq.30), in virtù della sua attuale destinazione d'uso (Locale di Sgombero - parametro unitario effettivo = 333 €/mq effettivi). Il tutto come meglio riportato nell'allegata Tabella di Calcolo MCA.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Magazzino Pisa (PI) - Via Fagianiana, 2, piano T	13,23 mq	770,00 €/mq	€ 10.000,00	100,00%	€ 10.000,00
				Valore di stima:	€ 10.000,00

Valore di stima: € 10.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

In considerazione della vendita forzata all'asta e dell'adiacenza con altra unità immobiliare residenziale non oggetto della procedura, lo scrivente ha ritenuto congruo andare a deprezzare il valore di stima rilevato della percentuale sopra riportata.

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 24/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Camberini Gianluca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 1 - Documentazione Tecnica LOTTO 1
- ✓ Altri allegati - Allegato 2 - Documentazione Tecnica LOTTO 2
- ✓ Altri allegati - Allegato 3 - Documentazione Tecnica LOTTO 3
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 - Documentazione Tecnica LOTTO 4
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 - Documentazione Tecnica LOTTO 5
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 - Elaborato Grafico Esplicativo LOTTI DI VENDITA
- ✓ Altri allegati - Allegato 7 - Provenienza
- ✓ Altri allegati - Allegato 8 - Ispezioni Ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Allegato 9 - Aggiornamenti Catastali Presentati
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - Pannello di Stima MCA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T-1-2
Piena proprietà di Unità Abitativa, costituente porzione di maggior fabbricato residenziale ubicato in Pisa, Località Putignano, posto in angolo tra la Via Fagiana e la Via Benozzo Gozzoli, accessibile da Via Fagiana al civ.n.2 mediante portoncino d'ingresso, corte a comune e cancello carrabile e pedonale d'ingresso. L'unità residenziale in oggetto, risulta così composta: -al piano terra, da disimpegno/corridoio d'ingresso, locale soggiorno, locale cucina-pranzo, locale ripostiglio ed altro piccolo ripostiglio sottoscala; -al piano primo, raggiungibile dal piano terra a mezzo di scala interna, da n.3 disimpegni, n.2 camere e bagno; -al piano Soffitta/Sottotetto, raggiungibile da altra scala interna posta al piano primo, da n.3 vani praticabili; Costituiscono parte integrante della suddetta unità residenziale, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente Tettoia (Lotto n. 4).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 149, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T
Piena proprietà di Locale ad uso Ripostiglio/Forno, costituente porzione ovest di maggior fabbricato residenziale ubicato in Pisa, Località Putignano, posto in angolo tra la Via Fagiana e la Via Benozzo Gozzoli, accessibile da Via Fagiana al civ.n.2 mediante corte a comune e cancello carrabile e pedonale d'ingresso. Il Locale in oggetto, posto al piano terra del fabbricato residenziale principale, ed accessibile sul fianco ovest a mezzo di portoncino, risulta costituito da un locale al cui interno risulta ubicato un forno, la cui canna fumaria attraversa verticalmente le murature della soprastante unità residenziale (bene n.1) per uscire poi sopra la copertura. Costituiscono parte integrante della suddetta unità residenziale, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente Tettoia (Lotto n. 4).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 149, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T
Piena proprietà di Locale ad uso Cantina/Sgombero, costituente porzione angolare sud-ovest di maggior fabbricato residenziale ubicato in Pisa, Località Putignano, posto in angolo tra la Via Fagiana e la Via Benozzo Gozzoli, accessibile da Via Fagiana al civ.n.2 mediante corte a comune e cancello carrabile e pedonale d'ingresso. Il Locale in oggetto, posto al piano terra del fabbricato residenziale principale, risulta costituito da un unico locale accessibile sul fronte sud a mezzo di portoncino d'ingresso. Costituiscono parte integrante della suddetta unità residenziale, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente Tettoia (Lotto n. 4).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 149, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 98.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Benozzo Gozzoli, 15, piano T-1

Piena proprietà di Unità Abitativa, costituente porzione di maggior fabbricato residenziale ubicato in Pisa, Località Putignano, posto in angolo tra la Via Fagiana e la Via Benozzo Gozzoli, accessibile da Via Benozzo Gozzoli al civ.n.15 a mezzo di portoncino d'ingresso. L'unità residenziale in oggetto, risulta così composta: -al piano terra, da ingresso/disimpegno, locale soggiorno-pranzo, locale cucina, e locale bagno accessibile dall'ingresso a mezzo di corridoio; -al piano primo, raggiungibile dal piano terra a mezzo di scala interna, da ampio disimpegno di arrivo scala, n.2 camere ed altro disimpegno; Costituiscono parte integrante della suddetta unità residenziale, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente Tettoia (Lotto n. 4). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 149, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 61.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Terratetto ubicato a Pisa (PI) - Via Benozzo Gozzoli, 14, piano T-1

Piena proprietà di Unità Abitativa, costituente porzione di maggior fabbricato residenziale ubicato in Pisa, Località Putignano, posto in angolo tra la Via Fagiana e la Via Benozzo Gozzoli, accessibile da Via Benozzo Gozzoli al civ.n.14 a mezzo di portoncino d'ingresso. L'unità residenziale in oggetto, risulta così composta: -al piano terra, da ingresso, cucinotto, soggiorno-pranzo, ripostiglio sottoscala e ripostiglio avente accesso anche esterno dal cortile comune; -al piano primo, raggiungibile dal piano terra a mezzo di scala interna, da disimpegno di arrivo scala, n.2 camere, bagno ed altro disimpegno; Costituiscono parte integrante della suddetta unità residenziale, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente Tettoia (Lotto n. 4). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 149, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 49.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T

Piena proprietà di Fabbricato ad uso Tettoia, costituente corpo staccato e indipendente rispetto all'adiacente fabbricato residenziale costituito dai Beni n.1-2-3-4-5, ubicato in Pisa, Località Putignano, accessibile da Via Fagiana al civ.n.2 mediante corte a comune e cancello carrabile e pedonale d'ingresso. Il Fabbricato in oggetto risulta costituito da un corpo di fabbrica principale, sviluppato da terra a tetto, libero su 2 lati: lato Sud di accesso dalla corte comune e lato Ovest in aderenza con terreno di proprietà dell'esecutato non oggetto della presente procedura esecutiva (m.le 340). Costituiscono parte integrante della suddetta unità residenziale, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posizionato tra la parete Est dello stesso e la parete ovest del limitrofo fabbricato residenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 311, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 27.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T
Piena proprietà di Fabbricato ad uso Sgombero, costituente corpo staccato e indipendente rispetto a tutti i precedenti Beni, ubicato in Pisa, Località Putignano, accessibile da Via Fagiana al civ.n.2 mediante corte a comune e cancello carrabile e pedonale d'ingresso. Il Fabbricato in oggetto, posto in aderenza di altro fabbricato non oggetto della presente procedura, risulta costituito da un corpo di fabbrica principale, sviluppato da terra a tetto, accessibile sul fronte d'ingresso lato Sud (accesso da corte a comune), e da n.3 piccoli locali ad uso ripostiglio posti in aderenza del fianco ovest. Costituisce parte integrante del suddetto fabbricato, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) accessibile da Via Fagiana a mezzo di cancello pedonale e cancello carrabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 313, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 9.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 139/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.500,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 149, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	183,91 mq
Stato conservativo:	L'unità abitativa in oggetto, avente tipologia di TerraTetto, fa parte di maggior fabbricato residenziale edificato in epoca remota antecedente il 1 settembre 1967 (planimetria catastale d'impianto datata 27 febbraio 1940) ed originariamente composta anche da altri beni e porzioni di questi costituenti quelli oggi periziati. L'unità in oggetto è caratterizzata da una struttura portante in muratura con solai interni in parte lignei e in parte a volte di mattoni (originari dell'epoca di costruzione) e in piccola parte in latero-cemento. Esternamente risulta caratterizzato da facciate intonacate e tinteggiate, copertura inclinata a capanna rivestita in tegole di cotto; gli infissi esterni in legno dotati di persiane in legno e quelli interni anch'essi in legno, sono quelli originari dell'epoca di costruzione. Complessivamente l'unità residenziale in oggetto, non più abitata/abbandonata da tempo, si presenta in carenti condizioni di manutenzione sia interne che esterne, con evidenza di porzioni di copertura crollate, visibili al piano sottotetto, con relative tracce di infiltrazioni di acqua piovana interne. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica.		
Descrizione:	Piena proprietà di Unità Abitativa, costituente porzione di maggior fabbricato residenziale ubicato in Pisa, Località Putignano, posto in angolo tra la Via Fagiana e la Via Benozzo Gozzoli, accessibile da Via Fagiana al civ.n.2 mediante portoncino d'ingresso, corte a comune e cancello carrabile e pedonale d'ingresso. L'unità residenziale in oggetto, risulta così composta: -al piano terra, da disimpegno/corridoio d'ingresso, locale soggiorno, locale cucina-pranzo, locale ripostiglio ed altro piccolo ripostiglio sottoscala; -al piano primo, raggiungibile dal piano terra a mezzo di scala interna, da n.3 disimpegni, n.2 camere e bagno; -al piano Soffitta/Sottotetto, raggiungibile da altra scala interna posta al piano primo, da n.3 vani praticabili; Costituiscono parte integrante della suddetta unità residenziale, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente Tettoia (Lotto n. 4).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 149, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	6,00 mq
Stato conservativo:	Locale ad uso Ripostiglio/Forno, posto al piano terra del medesimo fabbricato di cui al Bene n.1 ed adiacente a quest'ultimo, composto da vano d'ingresso e da forno in muratura dotato di canna fumaria che tramite le murature verticali del Bene n.1 si dirige fino a sopra la copertura dello stesso. Caratterizzato da		

	portoncino d'ingresso vetusto in legno, risulta avere le medesime finiture a grezzo originarie della sua epoca di costruzione e si presenta in carenti condizioni di manutenzione sia interne che esterne. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica.
Descrizione:	Piena proprietà di Locale ad uso Ripostiglio/Forno, costituente porzione ovest di maggior fabbricato residenziale ubicato in Pisa, Località Putignano, posto in angolo tra la Via Fagiana e la Via Benozzo Gozzoli, accessibile da Via Fagiana al civ.n.2 mediante corte a comune e cancello carrabile e pedonale d'ingresso. Il Locale in oggetto, posto al piano terra del fabbricato residenziale principale, ed accessibile sul fianco ovest a mezzo di portoncino, risulta costituito da un locale al cui interno risulta ubicato un forno, la cui canna fumaria attraversa verticalmente le murature della soprastante unità residenziale (bene n.1) per uscire poi sopra la copertura. Costituiscono parte integrante della suddetta unità residenziale, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente Tettoia (Lotto n. 4).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 149, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	5,60 mq
Stato conservativo:	Locale ad uso Cantina/Sgombero, posto al piano terra del medesimo fabbricato di cui al Bene n.1 ed adiacente sia a quest'ultimo che al Bene n.2, composto da doppio vano dotato di finestra. Caratterizzato da portoncino d'ingresso e finestra vetusti in legno, risulta avere le medesime finiture a grezzo originarie della sua epoca di costruzione e si presenta in carenti condizioni di manutenzione sia interne che esterne. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica.		
Descrizione:	Piena proprietà di Locale ad uso Cantina/Sgombero, costituente porzione angolare sud-ovest di maggior fabbricato residenziale ubicato in Pisa, Località Putignano, posto in angolo tra la Via Fagiana e la Via Benozzo Gozzoli, accessibile da Via Fagiana al civ.n.2 mediante corte a comune e cancello carrabile e pedonale d'ingresso. Il Locale in oggetto, posto al piano terra del fabbricato residenziale principale, risulta costituito da un unico locale accessibile sul fronte sud a mezzo di portoncino d'ingresso. Costituiscono parte integrante della suddetta unità residenziale, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente Tettoia (Lotto n. 4).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.000,00

Bene N° 4 - Terratetto			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via Benozzo Gozzoli, 15, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 149, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	121,61 mq

Stato conservativo:	L'unità abitativa in oggetto, posta al piano terra e primo di maggior fabbricato residenziale edificato in epoca remota antecedente il 1 settembre 1967 (planimetria catastale d'impianto datata 13 marzo 1940), risulta essere stata poi ampliata/modificata nel tempo con altra porzione adiacente, originariamente annessa ad altra unità facente parte dei beni oggi periziati. L'unità in oggetto è caratterizzata da una struttura portante in muratura con solai interni lignei originari dell'epoca di costruzione. Esternamente risulta caratterizzato da facciate intonacate e tinteggiate, copertura inclinata a capanna rivestita in tegole di cotto; gli infissi esterni in legno dotati di persiane in legno e quelli interni anch'essi in legno, sono quelli originari dell'epoca di costruzione. Complessivamente l'unità residenziale in oggetto, non più abitata/abbandonata da tempo, si presenta in carenti condizioni di manutenzione sia interne che esterne, con evidenza di porzioni di copertura crollate, visibili al piano sottotetto del Bene n.1, con relative tracce di infiltrazioni di acqua piovana interne. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica.
Descrizione:	Piena proprietà di Unità Abitativa, costituente porzione di maggior fabbricato residenziale ubicato in Pisa, Località Putignano, posto in angolo tra la Via Fagiana e la Via Benozzo Gozzoli, accessibile da Via Benozzo Gozzoli al civ.n.15 a mezzo di portoncino d'ingresso. L'unità residenziale in oggetto, risulta così composta: -al piano terra, da ingresso/disimpegno, locale soggiorno-pranzo, locale cucina, e locale bagno accessibile dall'ingresso a mezzo di corridoio; -al piano primo, raggiungibile dal piano terra a mezzo di scala interna, da ampio disimpegno di arrivo scala, n.2 camere ed altro disimpegno; Costituiscono parte integrante della suddetta unità residenziale, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente Tettoia (Lotto n. 4).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.000,00

Bene N° 5 - Terratetto			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via Benozzo Gozzoli, 14, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 149, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	98,61 mq
Stato conservativo:	L'unità abitativa in oggetto, posta al piano terra e primo di maggior fabbricato residenziale edificato in epoca remota antecedente il 1 settembre 1967 (planimetria catastale d'impianto datata 13 marzo 1940), risulta essere stata poi ampliata/modificata con altra piccola porzione soprastante il locale ripostiglio (attuale bagno). L'unità in oggetto è caratterizzata da una struttura portante in muratura con solai interni in parte in latero-cemento e in parte lignei attualmente controsoffittati. Esternamente risulta caratterizzato da facciate intonacate e tinteggiate, copertura inclinata a capanna rivestita in tegole di cotto; gli infissi esterni in legno dotati di persiane in legno e quelli interni anch'essi in legno, sono quelli originari dell'epoca di costruzione, eccezion fatta per il portoncino d'ingresso in alluminio. Complessivamente l'unità residenziale in oggetto, non più abitata/abbandonata da tempo, si presenta in carenti condizioni di manutenzione sia interne che esterne, con evidenza di porzioni di copertura crollate, visibili al piano sottotetto del Bene n.1, con relative tracce di infiltrazioni di acqua piovana interne. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica.		
Descrizione:	Piena proprietà di Unità Abitativa, costituente porzione di maggior fabbricato residenziale ubicato in Pisa, Località Putignano, posto in angolo tra la Via Fagiana e la Via Benozzo Gozzoli, accessibile da Via Benozzo Gozzoli al civ.n.14 a mezzo di portoncino d'ingresso. L'unità residenziale in oggetto, risulta così composta: -al piano terra, da ingresso, cucinotto, soggiorno-pranzo, ripostiglio sottoscala e ripostiglio avente accesso anche esterno dal cortile comune; -al piano primo, raggiungibile dal piano terra a mezzo di scala interna, da disimpegno di arrivo scala, n.2 camere, bagno ed altro disimpegno; Costituiscono parte integrante della suddetta unità residenziale, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posto tra l'angolo ovest del fabbricato residenziale principale e l'adiacente Tettoia (Lotto n. 4).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.000,00

Bene N° 6 - Tettoia			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 311, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	39,11 mq
Stato conservativo:	Fabbricato ad uso Tettoia, costituente corpo staccato e indipendente rispetto all'adiacente fabbricato costituito dai Beni n.1-2-3-4-5, edificato anch'esso in epoca remota antecedente il 1 settembre 1967 (planimetria catastale d'impianto datata 13 marzo 1940). Libero su 2 lati risulta costituito da una struttura in pilastri di muratura con soprastante copertura lignea a capanna rivestita in tegole di cotto. Complessivamente il fabbricato in oggetto risulta avere le medesime finiture a grezzo originarie della sua epoca di costruzione e si presenta in carenti condizioni di manutenzione sia interne che esterne. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica.		
Descrizione:	Piena proprietà di Fabbricato ad uso Tettoia, costituente corpo staccato e indipendente rispetto all'adiacente fabbricato residenziale costituito dai Beni n.1-2-3-4-5, ubicato in Pisa, Località Putignano, accessibile da Via Fagiana al civ.n.2 mediante corte a comune e cancello carrabile e pedonale d'ingresso. Il Fabbricato in oggetto risulta costituito da un corpo di fabbrica principale, sviluppato da terra a tetto, libero su 2 lati: lato Sud di accesso dalla corte comune e lato Ovest in aderenza con terreno di proprietà dell'esecutato non oggetto della presente procedura esecutiva (m.le 340). Costituiscono parte integrante della suddetta unità residenziale, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) e quella del porticato (m.le 149 sub.10) posizionato tra la parete Est dello stesso e la parete ovest del limitrofo fabbricato residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.000,00

Bene N° 7 - Magazzino			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via Fagiana, 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 313, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	13,23 mq
Stato conservativo:	Fabbricato ad uso Sgombero, costituente corpo staccato e indipendente rispetto a tutti i precedenti Beni, posto in aderenza ad Altro fabbricato residenziale di altrui proprietà non oggetto della presente procedura. Il Fabbricato in oggetto, caratterizzato da una struttura in muratura con soprastante copertura lignea a capanna rivestita in tegole di cotto, risulta costituito da un vano principale ad uso sgombero e da n.3 piccoli locali ad uso ripostiglio (adibiti un tempo a castrì) posti in aderenza del fianco ovest. Complessivamente il fabbricato in oggetto risulta avere le medesime finiture a grezzo originarie della sua epoca di costruzione e si presenta in carenti condizioni di manutenzione sia interne che esterne. Il tutto come meglio evidenziato nell'allegata documentazione fotografica.		

Descrizione:	Piena proprietà di Fabbricato ad uso Sgombero, costituente corpo staccato e indipendente rispetto a tutti i precedenti Beni, ubicato in Pisa, Località Putignano, accessibile da Via Fagiana al civ.n.2 mediante corte a comune e cancello carrabile e pedonale d'ingresso. Il Fabbricato in oggetto, posto in aderenza di altro fabbricato non oggetto della presente procedura, risulta costituito da un corpo di fabbrica principale, sviluppato da terra a tetto, accessibile sul fronte d'ingresso lato Sud (accesso da corte a comune), e da n.3 piccoli locali ad uso ripostiglio posti in aderenza del fianco ovest. Costituisce parte integrante del suddetto fabbricato, la comunanza del cortile interno di accesso (m.le 149 sub.11 e m.le 313 sub.10) accessibile da Via Fagiana a mezzo di cancello pedonale e cancello carrabile.
Vendita soggetta a IVA:	NO



BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a pisa il 30/07/2013
Reg. gen. 11879 - Reg. part. 1835
Importo: € 284.051,29
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca giudiziale
Iscritto a pisa il 21/11/2013
Reg. gen. 16921 - Reg. part. 2654
Importo: € 30.987,41
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a pisa il 31/07/2023
Reg. gen. 15251 - Reg. part. 11258
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a pisa il 30/07/2013
Reg. gen. 11879 - Reg. part. 1835
Importo: € 284.051,29
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca giudiziale
Iscritto a pisa il 21/11/2013
Reg. gen. 16921 - Reg. part. 2654
Importo: € 30.987,41
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a pisa il 31/07/2023
Reg. gen. 15251 - Reg. part. 11258
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria

Iscritto a pisa il 30/07/2013
Reg. gen. 11879 - Reg. part. 1835
Importo: € 284.051,29
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca giudiziale

Iscritto a pisa il 21/11/2013
Reg. gen. 16921 - Reg. part. 2654
Importo: € 30.987,41
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a pisa il 31/07/2023
Reg. gen. 15251 - Reg. part. 11258
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA BENOZZO GOZZOLI, 15, PIANO T-1

Iscrizioni

- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria

Iscritto a pisa il 30/07/2013

Reg. gen. 11879 - Reg. part. 1835

Importo: € 284.051,29

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca giudiziale

Iscritto a pisa il 21/11/2013

Reg. gen. 16921 - Reg. part. 2654

Importo: € 30.987,41

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a pisa il 31/07/2023

Reg. gen. 15251 - Reg. part. 11258

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TERRATETTO UBICATO A PISA (PI) - VIA BENOZZO GOZZOLI, 14, PIANO T-1

Iscrizioni

- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria

Iscritto a pisa il 30/07/2013

Reg. gen. 11879 - Reg. part. 1835

Importo: € 284.051,29

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca giudiziale

Iscritto a pisa il 21/11/2013

Reg. gen. 16921 - Reg. part. 2654

Importo: € 30.987,41

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a pisa il 31/07/2023

Reg. gen. 15251 - Reg. part. 11258

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

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T**Iscrizioni**

- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a pisa il 30/07/2013
Reg. gen. 11879 - Reg. part. 1835
Importo: € 284.051,29
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca giudiziale
Iscritto a pisa il 21/11/2013
Reg. gen. 16921 - Reg. part. 2654
Importo: € 30.987,41
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a pisa il 31/07/2023
Reg. gen. 15251 - Reg. part. 11258
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA FAGIANA, 2, PIANO T**Iscrizioni**

- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a pisa il 30/07/2013
Reg. gen. 11879 - Reg. part. 1835
Importo: € 284.051,29
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca di rinnovazione** derivante da ipoteca giudiziale
Iscritto a pisa il 21/11/2013
Reg. gen. 16921 - Reg. part. 2654
Importo: € 30.987,41
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a pisa il 31/07/2023
Reg. gen. 15251 - Reg. part. 11258
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

