TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Del Punta Alessia, nell'Esecuzione Immobiliare 220/2021 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via della casa rossa 1 4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via della casa rossa 1 5
Lotto Unico 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Bene N° 1 - Bene N° 2 5
Titolarità 5
Bene N° 1 - Bene N° 2 5
Confini 6
Bene N° 1 - Bene N° 2 6
Consistenza 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via della casa rossa 1 6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via della casa rossa 1 6
Cronistoria Dati Catastali 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via della casa rossa 1 7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via della casa rossa 1 9
Dati Catastali 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via della casa rossa 1 11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via della casa rossa 1 11
Precisazioni 12
Bene N° 1 - Bene N° 2 12
Stato conservativo 12
Bene N° 1 - Bene N° 2 12
Parti Comuni 12
Bene N° 1 - Bene N° 2 12
Servitù, censo, livello, usi civici 12
Bene N° 1 - Bene N° 2 12
Caratteristiche costruttive prevalenti 13
Bene N° 1 - Bene N° 2 13
Stato di occupazione 13
Bene N° 1 - Bene N° 2 13
Provenienze Ventennali 14
Bene N° 1 - Bene N° 2 14
Formalità pregiudizievoli 16

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 1 - Bene N° 2 16
Normativa urbanistica 17
Bene N° 1 - Bene N° 2 17
Regolarità edilizia 17
Bene N° 1 - Bene N° 2 17
Vincoli od oneri condominiali 18
Bene N° 1 - Bene N° 2 18
Stima / Formazione lotti 18
Riserve e particolarità da segnalare 20
Riepilogo bando d'asta 21
Lotto Unico 21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 220/2021 del R.G.E. 22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 450.000,00 22

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 10/05/2022, il sottoscritto Ing. Del Punta Alessia, con studio in Via Di Oratoio, 122 - 56121 - Pisa (PI), email ing.delpunta@gmail.com, PEC alessia.delpunta@ingpec.eu, Tel. 347 8277958, Fax 050 5201017, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Detta perizia, così come indicato con udienza del 19/12/2023, è stata integrata ed aggiornata, ovvero i capitoli riportati in elenco:

- Titolarità dell'immobile;
- Provenienza ventennale;
- Cronistoria catastale;
- Dati catastali;
- Precisazioni;
- Stima.

sostituiscono i capitoli della precedente perizia.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via della casa rossa 1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via della casa rossa 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLA CASA ROSSA 1

Unità abitativa per civile abitazione facente parte di più ampio fabbricato di due piani fuoriterra composto da n.2 unità immobiliari.
L'appartamento oggetto della presente è posto al piano terra ed è così composto: ingresso, ampio soggiorno, cucina, dispensa, bagno, disimpegno, tre camera da letto, bagno e ripostiglio.
Sono annessi, in proprietà esclusiva, un resede posto su due lati del fabbricato su cui insiste un manufatto destinato a locale di sgombero composto da un vano e da wc(bene 2 della presente relazione)

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

Il sopralluogo si è regolarmente svolto in data 01/06/2022, così come stabilito dal CTU, alla presenza del custode giudiziario, del locatario e del sig. **** Omissis ****, coniuge dell'esecutato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLA CASA ROSSA 1

Locale di sgombero e resede di pertinenza esclusiva dell'abitazione, il tutto è già stato descritto al "bene 1"

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

Il sopralluogo si è regolarmente svolto in data 01/06/2022, così come stabilito dal CTU, alla presenza del custode giudiziario, del locatario e del sig. **** Omissis ****, coniuge dell'esecutato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via della casa rossa 1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via della casa rossa 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - BENE N° 2

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale e nella trascrizione, in riferimento al bene n.2, è indicata, per quanto concerne i dati catastali, "natura X", il Fabbricato è invece regolarmente accatastato così come riportato nella presente relazione.
Nella relazione notarile, nel paragrafo in cui si descrive la provenienza ventennale, non sono specificate le quote di proprietà.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - BENE N° 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Rispetto a quanto riportato nel verbale di pignoramento e nella rispettiva trascrizione si precisa che con sentenza del Tribunale di Pisa n. 1054 del 06/08/2021, annotazione a trascrizione n.2442 del 26/08/2021 è stata dichiarata inefficace la convenzione matrimoniale stipulata con atto ai rogiti del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

notaio **** Omissis **** di Pisa in data 09/02/2015 rep. 1568/1186 registrato a Pisa il 12 febbraio 2015 al n.746/it e trascritta a margine del registro di stato civile del Comune di Pisa in data 02/03/2015 con la quale i coniugi **** Omissis **** mutavano il loro regime patrimoniale con contestuale passaggio dal regime di comunione al regime di separazione dei beni; dichiara inefficace l'atto di cui al rogito del notaio **** Omissis **** del 12 febbraio 2015 rep.1571, trascritto a Pisa il 19 febbraio 2015 nn. 2275/1669, a cui mezzo il sig. **** Omissis **** trasferiva all'esecutato 1/2 dell'immobile oggetto di pignoramento, pertanto allo stato attuale l'immobile risulta di proprietà, ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni dei sigg. **** Omissis ****.
Il CTU ha provveduto, con voltura catastale, ad intestare correttamente i beni.

CONFINI

BENE N° 1 - BENE N° 2

L'intera proprietà confina a sud con immobile foglio 67, particella 50, sub. 2, proprietà **** Omissis **** e foglio 67 particella 59, terreno proprietà **** Omissis ****, a nord con foglio 67 particella 94,terreno proprietà **** Omissis **** a ovest con foglio 67 particella 59, terreno proprietà ##Orsini Baroni Carlo Nicolò#, il tutto salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLA CASA ROSSA 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	124,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	150,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	150,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLA CASA ROSSA 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di sgombero	20,00 mq	24,00 mq	0.2	4,80 mq	0,00 m	
Giardino	1690,00 mq	1690,00 mq	0.04	67,60 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	72,40 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	72,40 mq		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La dimensione del giardino è stata valutata dalla documentazione catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLA CASA ROSSA 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/01/1994** al **10/09/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 67, Part. 50, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 1.264,67 Piano T
Dal **10/09/2001** al **21/07/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 67, Part. 50, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 1.264,67 Piano T
Dal **21/07/2006** al **14/02/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 67, Part. 50, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 1.264,67 Piano T
Dal **14/02/2007** al **19/02/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 67, Part. 50, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2 Rendita € 939,10 Piano T
Dal **19/02/2007** al **02/04/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 67, Part. 50, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 151 mq Rendita € 1.264,67 Piano T
Dal **02/04/2007** al **19/02/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 67, Part. 50, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 1.264,67 Piano T
Dal **19/02/2008** al **23/04/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 67, Part. 50, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 1.264,67 Piano T
Dal **23/04/2008** al **28/04/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 67, Part. 50, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 1.348,99

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Piano T
Dal **28/04/2008** al **23/04/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 67, Part. 50, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2, Cons. 8 Rendita € 1.348,99 Piano T
Dal **23/04/2009** al **12/02/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 67, Part. 50, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 1.348,99 Piano T
Dal **12/02/2015** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 67, Part. 50, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 Rendita € 1.348,99 Piano T
Dal **09/11/2015** al **05/02/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. ,, Fg. 67, Part. 50, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 Superficie catastale , mq Rendita € 1.348,99 Piano T

I titolari catastali rispondono ai titolari reali e a quanto indicato nel verbale di pignoramento.

Precisazioni a quanto riportato in tabella:
- 01/01/1994: Variazione del quadro tariffario;
- 10/09/2001: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 10/09/2001 - UR sedi Pisa (PI) registrazione Volume 17 n. 3 registrato in data 03/12/2001 - Voltura n. 1409.1/2001 - Pratica n. 00206320 in atti dal 05/12/2001;
- 21/07/2006: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 21/07/2006- UR sedi Pisa (PI) registrazione Volume 81 n. 39 registrato in data 15/11/2006 - Successione di Sbrana Derna, Voltura n. 9000.1/2006 - Pratica n. PI0144910 in atti dal 22/12/2006 e voltura d'ufficio del 21/07/2006 registrato in data - ist. 20541/7 x rett. quote Voltura n. 1022.1/2007 - pratica n. PI0023235 in atti dal 09/02/2007;
- 14/02/2007: variazione del 14/02/2007 pratica n. PI0026539 in atti dal 14/02/2007 esatta rappresentazione grafica (n. 1619.1/2007) annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94);
- 19/02/2007: variazione del 19/02/2007 pratica n. PI0029132 in atti dal 19/02/2007 rettifica protocollo PI0026539 (n.1814.1/2007) annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);
- 02/04/2007: atto del 02/04/2007 divisione a stralcio nota presentata con modello unico n. 4848.2/2007 Reparto PI di Pisa in atti dal 11/04/2007;
- 19/02/2008: variazione nel classamento del 19/02/2008 pratica n. PI0039794 in atti dal 19/02/2008 variazione di classamento (n.2301.1/2008) annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);
- 23/04/2008: diversa distribuzione degli spazi interni del 23/04/2008 pratica n. PI0135599 in atti dal 23/04/2008 diversa distribuzione degli spazi interni (n.5982.1/2008), annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);
- 28/04/2008: compravendita, atto del 28/04/2008 nota presentata con modello unico n. 6343.1/2008 Reparto PI di Ps+isa in atti dal 07/05/2008;
- 23/04/2009: variazione del classamento del 23/04/2009 pratica n. PI0089419 in atti dal 23/04/2009 variazione di classamento (n.6607.1/2009), annotazioni: classamento e rendita non

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94);
- 12/02/2015: compravendita nota presentata con modello unico n. 1669.1/2015 Reparto PI di Pisa in atti dal 19/02/2015;
- 09/11/2015: superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23/04/2008, prot. n. PI0135599.

Si precisa inoltre, riguardo agli intestati che in data 06/08/2021 risulta rettifica intestazione all'attualità del 06/08/2021 Voltura n. 6279.1/2022 - pratica PI0060559 in atti dal 09/08/2022. Tale rettifica, così come disposto dal GE è stata corretta dal CTU. Con voltura del 29/01/2024 è stata ripristinata la situazione antecedente degli intestati, ovvero la proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni, dell'esecutato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLA CASA ROSSA 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/03/1999** al **10/09/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 67, Part. 126, Zc. 2 Categoria C2 Cl.U, Cons. 22 Rendita € 113,62 Piano T
Dal **10/09/2001** al **21/07/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 67, Part. 126, Zc. 2 Categoria C2 Cl.U, Cons. 22 Rendita € 113,62 Piano T
Dal **21/07/2006** al **02/04/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 67, Part. 126, Zc. 2 Categoria C2 Cl.U, Cons. 22 Rendita € 113,62 Piano T
Dal **02/04/2007** al **28/04/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 67, Part. 126, Zc. 2 Categoria C2 Cl.U, Cons. 22 Rendita € 113,62 Piano T
Dal **28/04/2008** al **21/04/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 67, Part. 126, Zc. 2 Categoria C2 Cl.U, Cons. 22 Rendita € 113,62 Piano T
Dal **21/04/2011** al **28/01/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 67, Part. 50, Sub. 7, Zc. 2 Categoria C2 Cl.U, Cons. 22 Rendita € 113,62 Piano T
Dal **28/01/2015** al **12/02/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 67, Part. 50, Sub. 8, Zc. 2 Categoria C2 Cl.U, Cons. 22 Superficie catastale 205 mq Rendita € 113,62 Piano T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Graffato p189 s3; p190 s3
Dal **12/02/2015** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 67, Part. 50, Sub. 7, Zc. 2 Categoria C2 Cl.U, Cons. 22 Superficie catastale 205 mq Rendita € 113,62 Piano T
Dal **09/11/2015** al **28/01/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 67, Part. 50, Sub. 8, Zc. 2 Categoria C2 Cl.U, Cons. 22 Superficie catastale 205 mq Rendita € 113,62 Piano T Graffato p189 s3; p190 s3
Dal **28/01/2016** al **05/02/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. ,,,, Fg. 67, Part. 50, Sub. 8, Zc. 2 Categoria C2 Cl.U, Cons. 22 Superficie catastale ,,, mq Rendita € 113,62 Piano T Graffato p189 s3; p190 s3

I titolari catastali rispondono ai titolari reali e a quanto indicato nel verbale di pignoramento.

Precisazioni alla cronistoria:
L'immobile predecessore, di cui si riporta la cronistoria catastale è foglio 60 particella 126. Delle altre particelle soppresse, che per chiarezza non vengono inserite in tabelle, si allegano le visure storiche analitiche.

- 12/03/1999: variazione del 12/03/1989 in atti dal 08/07/1999 divisione diversa distribuzione degli spazi interni (n.20.1/1999);
- 10/09/2001: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 10/09/2001 - UR sedi Pisa (PI) registrazione Volume 17 n. 3 registrato in data 03/12/2001 - Voltura n. 1409.1/2001 - Pratica n. 00206320 in atti dal 05/12/2001;
- 21/07/2006: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 21/07/2006- UR sedi Pisa (PI) registrazione Volume 81 n. 39 registrato in data 15/11/2006 - Successione di Sbrana Derna, Voltura n. 9000.1/2006 - Pratica n. PI0144910 in atti dal 22/12/2006 e voltura d'ufficio del 21/07/2006 registrato in data - ist. 20541/7 x rett. quote Voltura n. 1022.1/2007 - pratica n. PI0023235 in atti dal 09/02/2007;
- 02/04/2007: atto del 02/04/2007 divisione a stralcio nota presentata con modello unico n. 4848.2/2007 Reparto PI di Pisa in atti dal 11/04/2007;
- 28/04/2008: compravendita, atto del 28/04/2008 nota presentata con modello unico n. 6343.1/2008 Reparto PI di Ps+isa in atti dal 07/05/2008;
- 21/04/2011: variazione del 21/04/2011 Pratica n. PI0099773 in atti dal 21/04/2011 bonifica identificativo catastale (n.40606.1/2011) annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 67, pla 126 per allineamento mappe;
- 28/01/2015: variazione in soppressione pratica n. PI0006161, in atti dal 28/01/2015 - fusione (n.686.1/2015) La dichiarazione di fusione ha costituito i seguenti immobili: Foglio 67, particella 50, subalterno 8; foglio 67 particella 190 subalterno 3; foglio 67, particella 189 subalterno 3; ha soppresso i seguenti immobili: foglio 67 particella 50 subalterno 7, foglio 67 particella 50 subalterno 3, foglio 67 particella 189 subalterno 1, foglio 67 particella 190 subalterno 1.
- 12/02/2015: compravendita nota presentata con modello unico n. 1669.1/2015 Reparto PI di Pisa in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

atti dal 19/02/2015;
- 28/01/2016: variazione nel classamento pratica n. PI0007241 in atti dal 28/01/2016 variazione di classamento (n.2143.1/2016), annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m.701/94)

Si precisa inoltre, riguardo agli intestati che in data 06/08/2021 risulta rettifica intestazione all'attualità del 06/08/2021 Voltura n. 6279.1/2022 - pratica PI0060559 in atti dal 09/08/2022. Tale rettifica, così come disposto dal GE è stata corretta dal CTU. Con voltura del 29/01/2024 è stata ripristinata la situazione antecedente degli intestati, ovvero la proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni, dell'esecutato.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLA CASA ROSSA 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	50	1		A2	2	8 vani	151 mq	1348,99 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLA CASA ROSSA 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	50	8		C2	U	22		113,62 €	T	F.67 P189S3, P190S3

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - BENE N° 2

Vista l'udienza del 19/12/2023 con cui è stato rilevato "che l'ipoteca del creditore procedente fondiario è anteriore rispetto ai suddetti atti di trasferimento e che rispetto a tale creditore le revocatorie vittoriosamente esperite non produce effetto", il CTU, così come indicato dal G.A. ha provveduto alla rettifica del prezzo e della voltura catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - BENE N° 2

L'immobile si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - BENE N° 2

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - BENE N° 2

Le servitù attive e passive sono dettagliatamente riportate negli atti di più antica provenienza, ai rogiti del notaio **** Omissis **** di Pisa in data 19 febbraio 1970, trascritto a Pisa il 24 febbraio 1970 al n. 1355 part. e atto ai rogiti del notaio **** Omissis **** in data 2 ottobre 1972, trascritto a Pisa il 12 dicembre 1972 al n. 8221 part., ai quale si rimanda.
Si riporta di seguito uno stralcio delle dette servitù: "Per accedere a pedone e con qualsiasi mezzo alla proprietà venduta si costituiscono da parte dei rispettivi proprietari del terreno asservito, le seguenti servitù di passo a favore della proprietà oggetto di vendita e sopradescritta... su porzione di terreno particella 14 (residua) foglio 67 per raggiungere il ponticello sul fosso di bonifica della proprietà compravenduta, rimanendo asservita la zona sodiva esistente sul lato nord della stessa proprietà venduta, su porzione di terreno mappale 55 e 132 foglio 68, per raggiungere dal ponticello sul fosso di bonifica, a via vicinale del Ragnaino e precisamente sulla striscia di terreno della lunghezza di metri 6. Sulla viottola insistente su porzione del terreno distinto al mappale 42 foglio 69 .... per raggiungere dalla via vicinale del Ragnaino la sede della ferrovia Pisa-Marina-Livorno. Sulla viottola esistente nel terreno distinta da porzione del mappale 6 foglio 69 per raggiungere dalla ex sede della ferrovia Pisa-Marina-Livorno, il viale Gabriele D'Annunzio. Qualora la via vicinale del Ragnaino non fosse "vicinale" ma di proprietà del **** Omissis ****, si intende e si vuole in questo atto costituire uguale servitù di passo a favore della proprietà venduta ... . La sig.ra **** Omissis **** per se e per i suoi aventi causa consente che nel tratto di terreno indicato con le lettere a,b,i,l,e sia degli acquirenti e loro aventi causa interrata a cm 50 e tale mantenuta, una conduttura in tubi per addurre l'acqua potabile dall'acquedotto comunale alla casa acquistata e nello stesso tratto parallelamente alla condotta dell'acqua si installata, e tale mantenuta sempre a totale spesa degli acquirenti, una linea esterna su pali o con cavo interrato, secondo quanto decideranno Enel e comproprietari, per addurre la corrente elettrica alla casa venduta con il presente atto. Parte venditrice avrà diritto ad allacciarsi a detta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

conduttura, fermo il loro obbligo di potenziare a loro spese e cura la condotta e l'impianto ove se ne ravvisasse la necessità, onde non pregiudicare i detti servizi di acqua e corrente elettrica destinati all'immobile oggetto di questo atto. Ove nella zona asservita a servitù di passo siano dal proprietario collocate chiusure o sbarramenti dovranno essere fornite agli eventuali aventi diritto alle servitù di passo, congruo numero di chiavi onde i medesi possono esercitare il passo precisando che sulle parti a,b,c non potranno essere apposte chiusure o sbarramenti di sorta. Sistemato il tratto di strada a,b,c, sarà vietato il transito ai mezzi cingolati a chiunque appartengano."

Non risultano censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - BENE N° 2

Immobile con struttura portante in muratura e copertura a padiglione con elementi in cotto. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, portone in legno e persiane in legno, gli infissi interni sono in legno. L'immobile è tinteggiato internamente ed esternamente. Pavimenti e rivestimenti in gres o similari. E' dotato di impianto idro-termo-sanitario, elettrico, telefonico, tv. L'impianto è alimento a gpl con bombola interrata nel resede di pertinenza esclusiva.
Nulla può essere detto sulla corretta esecuzione degli impianto poichè sono eseguiti sottotraccia e non sono state reperite, nè fornite dalla proprietà, i certificati di realizzazione a regola d'arte.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - BENE N° 2

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/01/2016

Canoni di locazione

Canone mensile: € 900,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 0,00

Contratto di locazione n. 173 serie 3T registrato in data 12/01/2016, contratto stipulato per la durata di anni 4 (quattro) dal 05/12/2015 al 04/12/2019 con possibilità di proroga di ulteriori anni 4 (quattro), ovvero 04/12/2023.
Il locatorio dichiara di avere inoltrato comunicazione di disdetta a febbraio 2022 e che lascerà l'appartamento a luglio 2022.
Canone annuo di locazione convenuto in euro 10.800,00 (diecimilaottocento/00) su cui grava

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pignoramento verso terzi da gennaio 2022 relativo ai canoni di locazione ancora dovuti dalla conduttrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - BENE N° 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **22/10/1980** al **21/07/2006**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			21/11/1979		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CC.RR.II. Pisa	22/10/1980		8725
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Pisa	23/05/1980	86	529
Dal **10/09/2001** al **21/07/2006**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			10/09/2001		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CC.RR.II. Pisa	23/01/2007	1723	1055
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Pisa	03/12/2001	3	17
Dal **21/07/2006** al **11/04/2007**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			21/07/2006		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CC.RR.II. Pisa	23/01/2007	1723	1055
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Pisa	15/11/2006	39	81
Dal **02/07/2007** al	**** Omissis ****	**Divisione a stralcio**			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

28/04/2008		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Varratti Valerio, Pisa	02/04/2007	21153	10429
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CC.RR.II. Pisa	11/04/2007	8330	4848
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/04/2008**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Bartolini Barbara	28/04/2008	16897	7834
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CC.RR.II. Pisa	06/05/2008	10043	6343
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

In riferimento alla trascrizione del 22/10/1980 numero 8725 particolare risulta denuncia integrativa registrata a Pisa il 22/11/2001 numero 68/16.
In riferimento al punto n.2 in tabella si precisa che risulta accettazione tacita di eredità trascritta a Pisa il 12/05/2008 ai nn. 10571/6658. Si ricordano inoltre le quote degli altri proprietari derivanti dal punto n.1 in tabella Cecchi Renzo, proprietario per 1/6 piena proprietà e Sbrana Derna, proprietaria per 4/6 piena proprietà.

Infine si precisa che risulta anche atto di compravendita ai rogiti del notaio **** Omissis **** del 12 febbraio 2015 rep.1571, trascritto a Pisa il 19 febbraio 2015 nn. 2275/1669, a cui mezzo il sig. **** Omissis **** trasferiva all'esecutato 1/2 dell'immobile oggetto di pignoramento, ma con sentenza del Tribunale di Pisa n. 1054 del 06/08/2021, annotazione a trascrizione n.2442 del 26/08/2021 è stata dichiarata inefficace la convenzione matrimoniale stipulata con atto ai rogiti del notaio **** Omissis **** di Pisa in data 09/02/2015 rep. 1568/1186 registrato a Pisa il 12 febbraio 2015 al n.746/it e trascritta a margine del registro di stato civile del Comune di Pisa in data 02/03/2015 con la quale i coniugi **** Omissis **** mutavano il loro regime patrimoniale con contestuale passaggio dal regime di comunione al regime di separazione dei beni; dichiara inefficace l'atto di cui al rogito del notaio **** Omissis **** del 12 febbraio 2015 rep.1571, trascritto a Pisa il 19 febbraio 2015 nn. 2275/1669, a cui mezzo il sig. **** Omissis **** trasferiva all'esecutato 1/2 dell'immobile oggetto di pignoramento.
Così come rilevato con udienza del 19/12/2023 "l'ipoteca del creditore procedente fondiario è anteriore rispetto ai suddetti atti di trasferimento e che rispetto a tale creditore le revocatorie vittoriosamente esperite non produce effetto", il CTU, così come indicato dal G.A. ha provveduto alla rettifica del prezzo e della voltura catastale.
Il CTU ha provveduto, con voltura catastale, ad intestare correttamente i beni, ovvero intestare la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piena proprietà degli immobili a **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - BENE N° 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 29/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pisa il 06/05/2008
  Reg. gen. 10044 - Reg. part. 1891
  Quota: 1/1
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 250.000,00
  Note: Alla data di stipula del mutuo gli immobili risultavano così censiti: Catasto Fabbricati del Comune di Pisa, Foglio 67 particella 126; particella 189 sub.1, particella 190 sub 1, particella 50 sub 1 e particella 50 sub 3, coincidenti, allo stato attuale, con quanto indicato nel verbale di pignoramento.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pisa il 26/08/2021
  Reg. gen. 18444 - Reg. part. 2915
  Quota: 1/2
  Importo: € 60.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 55.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Pisa il 29/09/2021
  Reg. gen. 19981 - Reg. part. 14128
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Si precisa che tale trascrizione è riferita alla quota di 1/1 della piena proprietà, ma con sentenza del Tribunale di Pisa n. 1054 del 06/08/2021, annotazione a trascrizione n.2442 del 26/08/2021 è stata dichiarata inefficace la convenzione matrimoniale stipulata con atto ai rogiti del notaio **** Omissis **** di Pisa in data 09/02/2015 rep. 1568/1186 registrato a Pisa il 12 febbraio 2015 al n.746/it e trascritta a margine del registro di stato civile del Comune di Pisa in data 02/03/2015 con la quale i coniugi **** Omissis **** mutavano il loro regime patrimoniale con contestuale passaggio dal regime di comunione al regime di separazione dei beni; dichiara inefficace l'atto di cui al rogito del notaio **** Omissis **** del 12 febbraio 2015 rep.1571, trascritto a Pisa il 19 febbraio 2015 nn. 2275/1669, a cui mezzo il sig. **** Omissis

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**** trasferiva all'esecutato 1/2 dell'immobile oggetto di pignoramento, pertanto allo stato attuale l'immobile risulta di proprietà, ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni dei sigg. **** Omissis ****. Il CTU ha provveduto, con voltura catastale, ad intestare correttamente i beni.

Oneri di cancellazione

Risultano inoltre le seguenti formalità:
- Trascrizione nn. 8297/5939 del 16/06/2015 domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 13/05/2015 numero di repertorio 118 emesso da Tribunale di Pisa Sede Pisa a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** e **** Omissis ****;
- Trascrizione nn. 9676/6802 del 09/07/2015 domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 23/06/2015 numero di repertorio 8447 emesso da tribunale di Pisa a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** e **** Omissis ****;
- Trascrizione nn. 8920/6019 del 25/05/2016 domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 24/09/2015 numero di repertorio 2379 emesso da tribunale di Pisa a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** e **** Omissis ****;
- Trascrizione nn. 8642/5873 del 16/05/2018 domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 10/04/2018 numero di repertorio 3360 emesso da tribunale di Pisa a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** e **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - BENE N° 2

L'area su cui sorge il fabbricato sono ubicati in zona sottoposta al vincolo dell'Ente Parco Regionale Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli, disciplina di cui alla L.394/91 e in particolare L.R. Toscana 61/79 e 24/94 e ss.mm.ii.; Vincolo di cui alla parte III del DLgs 42/04 (già titolo II DLgs 490/99 ex L 1497/39 e 431/85) riguardo alla tutela dei beni paesaggistici e ambientali.
Dalle tavole del Regolamento Urbanistico vigente l'area su cui è edificato l'immobile ricade all'interno di "Area Gestione Parco".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - BENE N° 2

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

Gli immobili risultano legittimati dalle seguenti pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Pisa:
- Concessione in sanatoria n° 15776 L.47 del 28/02/1985 presentata in data 01/10/1986 prot. gen. 35752/86, rilasciata in data 15/02/2007 per cambio d'uso e riorganizzazione funzionale interna, per quanto riguarda l'immobile oggetto della presente. Si precisa che detta concessione riguarda anche opere realizzate sull'altra unità immobiliare che compone l'edificio e che non è oggetto di pignoramento;
- Concessione edilizia in sanatoria n° 15777 L. 47 del 28/02/1985 presentata 01/10/1986 prot. gen.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

35752/86, rilasciata in data 15/02/2007 per manutenzione straordinaria a locale di sgombero, oltre ad altre opere su immobili non oggetto di pignoramento;
- Pratica n° 1512/79 e n° 66/1980 per la realizzazione di recinzione;
- DIA n° 4219/2007 dell' 11/12/2007 e comunicazione di fine lavori del 04/02/2008
- DIA n° 4419/2007 del 24/12/2007 per modifiche interne e riorganizzazione funzionale con fine lavori in variante pratica n° 1410 del 24/04/2008;
- DIA n° 3149 del 29/09/2006 collegata alla concessione in sanatoria n. 15777/86 per la riqualificazione del locale di sgombero, ovvero i lavori effettuati erano necessari per il rilascio del detto condono, per il rifacimento della copertura e lo smaltimento dell'eternit. La pratica riguarda anche altro immobile non oggetto di pignoramento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

1-Per quanto riguarda l'abitazione, Rispetto al progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia, fine lavori in variante pratica n° 1410 del 24/04/2008, risultano lievi difformità, quali posizionamento delle finestre, altezza del soggiorno minora di quanto rappresentato, le aperture presentano tutte gli sguinci;
2-Per quanto riguarda il locale di sgombero, rispetto al condono, allo stato dei luoghi l'immobile risulta più largo, oltre le tolleranze consentite per legge.
Le difformità sopra elencate sono sanabili con un importo comprensivo di spese tecniche e sanzioni stimato in 10.000,00 €.

Dal contratto di affitto (2015) risulta presente l'APE, ma non è allegata la copia e non è stata fornita del proprietario.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - BENE N° 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via della casa rossa 1
  Unità abitativa per civile abitazione facente parte di più ampio fabbricato di due piani fuoriterra composto da n.2 unità immobiliari. L'appartamento oggetto della presente è posto al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piano terra ed è così composto: ingresso, ampio soggiorno, cucina, dispensa, bagno, disimpegno, tre camera da letto, bagno e ripostiglio. Sono annessi, in proprietà esclusiva, un resede posto su due lati del fabbricato su cui insiste un manufatto destinato a locale di sgombero composto da un vano e da wc(bene 2 della presente relazione)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 50, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 345.000,00

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via della casa rossa 1
  Locale di sgombero e resede di pertinenza esclusiva dell'abitazione, il tutto è già stato descritto al "bene 1"
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 50, Sub. 8, Categoria C2, Graffato F.67 P189S3, P190S3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 166.520,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pisa (PI) - Via della casa rossa 1	150,00 mq	2.300,00 €/mq	€ 345.000,00	100,00%	€ 345.000,00
Bene N° 2 - Magazzino Pisa (PI) - Via della casa rossa 1	72,40 mq	2.300,00 €/mq	€ 166.520,00	100,00%	€ 166.520,00
				Valore di stima:	€ 511.520,00

Valore di stima: € 511.520,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10000,00	€

Valore finale di stima: **€ 450.000,00**

Valore arrotondato, così come disposto dal G.E. nel verbale di conferimento incarico.
La stima è eseguita in maniera sintetica-comparativa, rapportata alla superficie lorda, comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerate la superficie dei singoli vani, la loro disposizione, nonché l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti, lo stato di conservazione e di manutenzione, ricordando che l'immobile, in stato di abbondono si trova in modesto stato conservativo e necessita di bonifica per liberarlo dai rifiuti ivi accatastati. I valori di stima e di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

riferimento sono quelli degli immobiliari di zona, raffrontati anche con i Borsini Immobiliari della FIMAA Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari, e con le "quotazioni Agenzia del Territorio" rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame. Le quotazioni in esame sono state valutate ponderando i dati ufficiali relativi al Borsino immobiliare FIMAA 2012 e le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate relativi al primo semestre del 2023 e il Borsino Immobiliare (febbraio 2024) togliendo eventuali valori anomali e ottenendo i seguenti valori medi di mercato EDIFICI RESIDENZIALI:= 2.300,00 euro/mq.
Si precisa che rispetto alla valutazione precedente riferita alle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, relative al secondo semestre del 2021, e il Borsino Immobiliare (agosto 2022) non ci sono stati cambiamenti significativi del prezzo al mq.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente relazione è stata aggiornata in data 05/02/2024 al fine di intestare correttamente il bene all'esecutato, così come disposto dal GE nell'udienza del 19/12/2024.
In detta udienza veniva chiesto al CTU di integrare la perizia di stima avendo a riferimento l'interezza del compendio pignorato, con relativo aggiornamento del prezzo e rettifica della voltura catastale.
Il CTU precisa che NON è stato effettuato ulteriore sopralluogo all'immobile, pertanto la descrizione risale alla data del sopralluogo del 01/06/2022.

Il CTU precisa inoltre che sono stati integrati ed aggiornati soltanto i capitoli inerenti alle richieste espresse da GE con udienza del 19/12/2023, ovvero sono stati aggiornati ed integrati i seguenti capitoli:
- Titolarità dell'immobile;
- Provenienza ventennale;
- Cronistoria catastale;
- Dati catastali;
- Precisazioni;
- Stima.

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

Pisa, li 05/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Del Punta Alessia

N.B.: Versione Privacy generate dal programma "Procedure": prima della pubblicazione effettuare un ulteriore controllo sull'omissione dei dati sensibili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Via della casa rossa 1
  Unità abitativa per civile abitazione facente parte di più ampio fabbricato di due piani fuoriterra composto da n.2 unità immobiliari. L'appartamento oggetto della presente è posto al piano terra ed è così composto: ingresso, ampio soggiorno, cucina, dispensa, bagno, disimpegno, tre camera da letto, bagno e ripostiglio. Sono annessi, in proprietà esclusiva, un resede posto su due lati del fabbricato su cui insiste un manufatto destinato a locale di sgombero composto da un vano e da wc(bene 2 della presente relazione)
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 50, Sub. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge il fabbricato sono ubicati in zona sottoposta al vincolo dell'Ente Parco Regionale Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli, disciplina di cui alla L.394/91 e in particolare L.R. Toscana 61/79 e 24/94 e ss.mm.ii.; Vincolo di cui alla parte III del DLgs 42/04 (già titolo II DLgs 490/99 ex L 1497/39 e 431/85) riguardo alla tutela dei beni paesaggistici e ambientali. Dalle tavole del Regolamento Urbanistico vigente l'area su cui è edificato l'immobile ricade all'interno di "Area Gestione Parco".

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pisa (PI) - Via della casa rossa 1
  Locale di sgombero e resede di pertinenza esclusiva dell'abitazione, il tutto è già stato descritto al "bene 1"
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 50, Sub. 8, Categoria C2, Graffato F.67 P189S3, P190S3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 450.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 220/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 450.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via della casa rossa 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 50, Sub. 1, Categoria A2	**Superficie**	150,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Unità abitativa per civile abitazione facente parte di più ampio fabbricato di due piani fuoriterra composto da n.2 unità immobiliari. L'appartamento oggetto della presente è posto al piano terra ed è così composto: ingresso, ampio soggiorno, cucina, dispensa, bagno, disimpegno, tre camera da letto, bagno e ripostiglio. Sono annessi, in proprietà esclusiva, un resede posto su due lati del fabbricato su cui insiste un manufatto destinato a locale di sgombero composto da un vano e da wc(bene 2 della presente relazione)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Pisa (PI) - Via della casa rossa 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 50, Sub. 8, Categoria C2, Graffato F.67 P189S3, P190S3	**Superficie**	72,40 mq
Descrizione:	Locale di sgombero e resede di pertinenza esclusiva dell'abitazione, il tutto è già stato descritto al "bene 1"		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009