

TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Grossi Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 121/2018 del R.G.E.

promossa da



[Redacted]

Codice fiscale: [Redacted]

Partita IVA [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

contro

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Luce (PI) – frazione Pastina - via di Franata, 18/H, interno 5, piano T	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Santa Luce (PI) – frazione Pastina, via di Franata, snc, interno 5/b, piano T	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, 18/H, interno 5, piano T	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, snc, interno 5/b, piano T	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, 18/H, interno 5, piano T	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, snc, interno 5/b, piano T	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, 18/H, interno 5, piano T	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, snc, interno 5/b, piano T	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, 18/H, interno 5, piano T	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, snc, interno 5/b, piano T	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, 18/H, interno 5, piano T	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, snc, interno 5/b, piano T	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, 18/H, interno 5, piano T	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, snc, interno 5/b, piano T	9
Stato conservativo	10



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, 18/H, interno 5, piano T	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, snc, interno 5/b, piano T	10
Parti Comuni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, 18/H, interno 5, piano T	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, snc, interno 5/b, piano T	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, 18/H, interno 5, piano T	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, snc, interno 5/b, piano T	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, 18/H, interno 5, piano T	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, snc, interno 5/b, piano T	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, 18/H, interno 5, piano T	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, snc, interno 5/b, piano T	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, 18/H, interno 5, piano T	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, snc, interno 5/b, piano T	13
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, 18/H, interno 5, piano T	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, snc, interno 5/b, piano T	16
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, 18/H, interno 5, piano T	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, snc, interno 5/b, piano T	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, 18/H, interno 5, piano T	18



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, snc, interno 5/b, piano T	18
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, 18/H, interno 5, piano T	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, snc, interno 5/b, piano T	19
Stima / Formazione lotti	19



INCARICO

In data 01/10/2018, il sottoscritto Ing. Grossi Riccardo, con studio in Via Repubblica Pisana, 40 - 56100 - Pisa (PI), email riccardo.grossi@studiomade.net, PEC riccardo.grossi@ingpec.eu, Tel. 050 36808, Fax 050 36808, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, 18/H, interno 5, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, snc, interno 5/b, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA, 18/H, INTERNO 5, PIANO T

Appartamento posto al piano terra di più ampio edificio elevato per due piani fuori terra, denominato "Blocco B - Edificio 2", facente parte di più ampio complesso edilizio da 3 corpi fabbrica (Blocco A, Blocco B Edificio 1 e Blocco B Edificio 2) sito nel comune di Santa, frazione Pastina, via di Franata 18/H - identificato dall'interno n.5.

L'unità, a cui si accede attraverso vialetto pedonale a comune, risulta così articolata: cucina-soggiorno, disimpegno, camera e bagno oltre a porticato e resede ad uso giardino di circa 60 mq.

Il complesso si trova al confine nord dell'edificato della frazione di Pastina, in una zona collinare caratterizzata da abitazioni ed aree verdi destinate principalmente alla coltivazione degli ulivi.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso a seguito di intervento del custode giudiziario in data 05/12/2018.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA, VIA DI FRANATA, SNC, INTERNO 5/B, PIANO T

Posto auto scoperto identificato dall'interno n.5/b e precisamente il quarto da destra nell'area destinata a parcheggio, pertinenza esclusiva del bene di cui al punto 1.

Il complesso si trova al confine nord dell'edificato della frazione di Pastina, in una zona collinare caratterizzata da abitazioni ed aree verdi destinate principalmente alla coltivazione degli ulivi.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso a seguito di intervento del custode giudiziario in data 05/12/2018.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, 18/H, interno 5, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, snc, interno 5/b, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA, 18/H, INTERNO 5, PIANO T

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA, SNC, INTERNO 5/B, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA, 18/H, INTERNO 5, PIANO T

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA, SNC, INTERNO 5/B, PIANO T

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

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



- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA, 18/H, INTERNO 5, PIANO T

L'unità in oggetto confina con i seguenti subalterni del mappale 298: 44, 19, 40 oltre ai subalterni 4 ed 8 (parti comuni), s.s.a.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA, SNC, INTERNO 5/B, PIANO T

L'unità in oggetto confina con i seguenti subalterni del mappale 298: 31 e 33 oltre al subalterno 4 (parti comuni) su due lati, s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA, 18/H, INTERNO 5, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,33 mq	41,88 mq	1,00	41,88 mq	2,70 m	Terra
Loggia	9,68 mq	10,14 mq	0,30	3,04 mq	2,70 m	Terra
Cortile	58,11 mq	58,11 mq	0,10	5,81 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				50,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA, SNC, INTERNO 5/B, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	0,30	3,75 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				3,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	3,75 mq
---------------------------------------	---------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA, 18/H, INTERNO 5, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/05/2006 al 21/12/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 298, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 286,63 Piano T
Dal 21/12/2007 al 14/05/2012	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 298, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 286,63 Piano T
Dal 14/05/2012 al 20/08/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 298, Sub. 12 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 286,63 Piano T

Si precisa che la particella 298 del Foglio 41 del Catasto Terreni deriva dalla particella 291 ex 279, ex 149 dello stesso Foglio.

La stessa particella 298 del Catasto Terreni comprende le particelle 292, 293, 294 che a loro volta derivano tutte dalla particella 279 ex 149.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA, SNC, INTERNO 5/B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/05/2006 al 21/12/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 298, Sub. 32 Categoria C6 Cl.u, Cons. 13 mq Rendita € 59,08 Piano T
Dal 21/12/2007 al 14/05/2012	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 298, Sub. 32 Categoria C6 Cl.U, Cons. 13 mq Rendita € 59,08 Piano T



Dal 14/05/2012 al 20/08/2018	[REDACTED] con sede in	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 298, Sub. 32 Categoria G6 Cl.U, Cons. 13 mq Rendita € 59,08 Piano T
------------------------------	------------------------	--



Si precisa che la particella 298 del Foglio 41 del Catasto Terreni deriva dalla particella 291 ex 279, ex 149 dello stesso Foglio.

La stessa particella 298 del Catasto Terreni comprende le particelle 292, 293, 294 che a loro volta derivano tutte dalla particella 279 ex 149.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA, 18/H, INTERNO 5, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	298	12		A2	1	3 vani	50 mq	286,63	T	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati la planimetria risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA, SNC, INTERNO 5/B, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	298	32		G6	U	13 mq		59,08	T	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati la planimetria risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA, 18/H, INTERNO 5, PIANO T

L'immobile si presenta in discreto stato conservativo ad eccezione di alcune macchie di umidità e/o condensa nel bagno e nella camera. Inoltre si rilevano distacchi di intonaco nella copertura del portico presumibilmente dovuti ad infiltrazioni dalla terrazza sovrastante ed una lesione nell'angolo nord-ovest del solaio di copertura del portico in prossimità dell'innesto del montante della ringhiera.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA, SNC, INTERNO 5/B, PIANO T

L'unità si presenta in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA, 18/H, INTERNO 5, PIANO T

Le parti comuni, come determinate dall'art.1117 del C.C. e dal regolamento di condominio, vengono elencate (a titolo esemplificativo e non tassativo) nell'Atto di Provenienza del 21/12/2007:

- locale tecnico adibito ad alloggio autoclave (sub 3);
- area adibita a verde condominiale, area adibita a manovra e percorso pedonale (sub 4);
- piscina, area a solarium e sottostante locale tecnico (sub 6).

Circa la piscina il condominio ha stabilito in sede assembleare di tenerla chiusa e di vietare a chiunque l'accesso a causa delle forti morosità all'interno del condominio stesso (come da comunicazione dell'Amm.re pro tempore [REDACTED]).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA, SNC, INTERNO 5/B, PIANO T

Vale quanto riportato nel precedente paragrafo relativo al bene di cui al punto 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA, 18/H, INTERNO 5, PIANO T

Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive né altri limiti al godimento dei beni in oggetto ad eccezione della servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore della contigua proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa nascente dall'Atto del [REDACTED] rogiti del Notaio [REDACTED].

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA, SNC, INTERNO 5/B, PIANO T



Vale quanto riportato nel precedente paragrafo relativo al bene di cui al punto 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA, 18/H, INTERNO 5, PIANO T

L'immobile, completato nell'anno 2006, presenta un discreto stato conservativo ad eccezione di alcune macchie di umidità e/o condensa nel bagno e nella camera. Inoltre si rilevano distacchi di intonaco nella copertura del portico presumibilmente dovuti ad infiltrazioni dalla terrazza sovrastante ed una lesione nell'angolo nord-ovest del solaio di copertura del portico in prossimità dell'innesto del montante della ringhiera.

L'unità per quanto è stato possibile visionare al momento del sopralluogo e sulla base della documentazione reperita presenta fondazione e struttura in elevato in c.a. con tamponamenti in blocchi in laterizio tipo Poroton, solai di calpestio ed intermedi in latero cemento e solaio di copertura a capanna con orditura lignea, manto di copertura in coppi ed embrici, lattoneria in rame, intonaco al civile e tinteggiatura. Infissi esterni in legno e vetro camera con persiane in legno, porte interne in noce tanganica, pavimenti in monocottura e rivestimenti in ceramica. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento (tradizionale con radiatori e caldaia autonoma). Il resede è delimitato da muretto di cinta con sovrastante ringhiera o rete metallica.

Dall'accesso agli atti presso il comune di Santa Luce sono stati rinvenuti:

- Dichiarazione di conformità dell'Impianto termoidraulico del 15/05/2006;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto di alimentazione idrica del 16/05/2006;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 03/07/2006.

Durante il sopralluogo l'occupante dichiarava che l'impianto termico, sebbene presente, non era attivo e che provvedeva al riscaldamento con stufe elettriche.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA, SNC, INTERNO 5/B, PIANO T

L'unità, completata nell'anno 2006 insieme all'intero complesso, presenta un discreto stato conservativo.

Il posto auto è pavimentato con masselli autobloccanti in cls con motivo a scacchiera che lascia al suo interno degli spazi dove collocare il terreno e seminare il prato per ottenere una superficie carrabile "verde".

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA, 18/H, INTERNO 5, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Al momento del sopralluogo i locali risultavano occupati dalla [redacted] con contratto di comodato d'uso gratuito non registrato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA, SNC, INTERNO 5/B, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

Il posto auto è pertinenza del bene di cui al punto 1 quindi lo stato di occupazione è il medesimo

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA, 18/H, INTERNO 5, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/10/1969 al 24/11/2004	[redacted] proprietaria per 1000/1000. Codice [redacted]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [redacted]	[redacted]	-	[redacted]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Dal 24/11/2004 al 21/12/2007	[redacted] proprietario per 1/1. [redacted]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	[redacted]		[redacted]
Dal 21/12/2007 al 14/05/2012	[redacted]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	[redacted]	[redacted]	[redacted]



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Dal 14/05/2012	[REDACTED]	Trasferimento della sede sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Livorno	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA, SNC, INTERNO 5/B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/10/1969 al 24/11/2004	[REDACTED] proprietaria per 1000/1000.	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Dal 24/11/2004 al 21/12/2007	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1.	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
		Dal 21/12/2007 al 14/05/2012	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1.	Atto di Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]	[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
[REDACTED]	[REDACTED]				[REDACTED]
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
[REDACTED]	[REDACTED]			[REDACTED]	
Dal 14/05/2012	[REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1000/1000.			Trasferimento della sede sociale	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA, 18/H, INTERNO 5, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno aggiornate al 21/08/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 01/12/2004
[redacted]
Quota: 1/1
Importo: € [redacted]
A favore di [redacted]
Contro [redacted]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € [redacted]
Rogante: [redacted]
Data: [redacted]
N° repertorio: [redacted]
N° raccolta: [redacted]
Note: Ipoteca gravante su terreni in Santa Luce, via di Franata, censiti al Catasto Terreni: Foglio 41 Particelle 291, 292, 293, 294.
Sono inoltre presenti le seguenti annotazioni:
- annotamento [redacted] di erogazione parziale;
- annotamento n. [redacted] di erogazione parziale;
- annotamento n. [redacted] di erogazione parziale;
- annotamento n. [redacted] di erogazione parziale;
- annotamento [redacted] con cui è stata ridotta l'ipoteca da € [redacted] ([redacted] riduzione di somma);
- annotamento [redacted] per frazionamento in quota: sui beni oggetto della presente procedura è stata posta ipoteca per [redacted]
- annotamento n. [redacted] per modifica di patti di mutuo.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a [redacted]
[redacted]
Quota: 1/1
[redacted]
A favore di [redacted]
Contro [redacted]
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: [redacted]
[redacted]
N° repertorio: [redacted]



- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo

Iscritto a

[REDACTED]

Quota: 1/1

[REDACTED]

A favore di

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a

[REDACTED]

[REDACTED]

Quota: 1/1

A favore di

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note

Risultano inoltre le seguenti trascrizioni:

- [REDACTED] riguardante una c [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA, SNC, INTERNO 5/B, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno aggiornate al 21/08/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

[REDACTED]

[REDACTED]

Quota: 1/1

[REDACTED]

A favore di

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Capitale

[REDACTED]

Rogante:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



N. [REDACTED]
Note: Ipoteca gravante su terreni in Santa Luce, via di Franata, censiti al Catasto Terreni: Foglio 41 Particelle 291, 292, 293, 294.

Sono inoltre presenti le seguenti annotazioni:

- annotamento [REDACTED] di erogazione parziale;
- annotamento [REDACTED] di erogazione parziale;
- annotamento [REDACTED] di erogazione parziale;
- annotamento [REDACTED] di erogazione parziale;
- annotamento [REDACTED] con cui è stata ridotta l'ipoteca da € 1'800'000 ad € 1'640'000 (riduzione di somma);
- annotamento [REDACTED] per frazionamento in quota: sui beni oggetto della presente procedura è stata posta ipoteca per € 250'000;
- annotamento [REDACTED] per modifica di patti di mutuo.

• **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 10/10/2017

Reg. gen. [REDACTED] Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/1

Importo: € 15.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: Giudice di Pace di Pisa

Data: [REDACTED]

N° repertorio [REDACTED]

• **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Roma [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/1

Importo: € 113.971,18

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: [REDACTED]

N° repertorio: [REDACTED]

N° raccolta: [REDACTED]

Trascrizioni

• **Pignoramento**

Trascritto a Pisa [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note

Risultano inoltre le seguenti trascrizioni:

- trascrizione n.9626 del 24/09/2004 riguardante una convenzione edilizia a favore del comune di Santa Luce;
- trascrizione n.12435 del 01/12/2004 riguardante l'esatta identificazione delle particelle oggetto della convenzione di lottizzazione;
- trascrizione n.12439 riguardante una servitù di passo in favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]



con sede in

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA; 18/H, INTERNO 5, PIANO T

Le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del comune di Santa Luce inquadrano l'area dove è posto l'immobile come "residenziale in fase di attuazione" e "sistema collinare - subsistema colture arboree collegate con gli insediamenti".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA, SNC, INTERNO 5/B, PIANO T

Vale quanto riportato nel precedente paragrafo relativo al bene di cui al punto 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA, 18/H, INTERNO 5, PIANO T

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

L'intero complesso di cui l'immobile fa parte è stato edificato in forza della Concessione Edilizia ed in [redacted] a depositata attestazione di fine lavori con allegata Variante Finale.

In data 25/05/2007 è stata depositata Attestazione di Abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati non sono emerse sostanziali difformità rispetto allo stato legittimo: sono state rilevate modeste differenze nelle misure che rientrano comunque nella tolleranza del 2%.

Il pergolato presente negli elaborati grafici fra il Blocco 1 ed il Blocco 2 dell'Edificio B, benché concessionato, non risulta presente.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA, SNC, INTERNO 5/B, PIANO T



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

L'intero complesso di cui l'unità fa parte è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. [REDACTED] ed in [REDACTED] stata depositata attestazione di fine lavori con allegata Variante Finale.

In data [REDACTED] stata depositata Attestazione di Abitabilità.

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati non sono emerse sostanziali difformità rispetto allo stato legittimo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA, 18/H, INTERNO 5, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'importo annuo per le spese di gestione per l'anno 2017/2018 corrisponde ad 1'134,85€ (come da documentazione allegata) di cui 685,20€ per recupero crediti. Pertanto risulta un importo medio annuo di spese condominiali per la gestione e la manutenzione di circa 450,00€.

La quota millesimale dell'unità, secondo quanto comunicato dall'amministratore, per le spese generali è pari a: 72,75/1000.

Alla data del 21/09/2018 le spese non pagate risultano pari a 11'143,13€ di cui 9'557,12€ già oggetto di decreto ingiuntivo (iscrizione n.2821 del 10/10/2017).

Per questioni di sicurezza sono stati approvati ed eseguiti dei lavori di "mantenimento" alla piscina condominiale che al momento del sopralluogo risultava chiusa per il corrispettivo in quota parte pari a 173,94€.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SANTA LUCE (PI) - FRAZIONE PASTINA - VIA DI FRANATA, SNC, INTERNO 5/B, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vale quanto riportato nel paragrafo relativo al bene di cui al punto 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, 18/H, interno 5, piano T

Appartamento posto al piano terra di più ampio edificio elevato per due piani fuori terra, denominato "Blocco B - Edificio 2", facente parte di più ampio complesso edilizio da 3 corpi fabbrica (Blocco A, Blocco B Edificio 1 e Blocco B edificio 2) sito nel comune di Santa, frazione Pastina, via di Franata 18/H - identificato dall'interno n.5. L'unità, a cui si accede attraverso vialetto personale a comune, risulta così articolata: cucina-soggiorno, disimpegno, camera e bagno oltre a porticato e resede ad uso giardino di circa 60 mq.

Il complesso si trova al confine nord dell'edificato della frazione di Pastina, in una zona collinare caratterizzata da abitazioni ed aree verdi destinate principalmente alla coltivazione degli ulivi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 298, Sub. 12, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 68.485,50

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, interno 5/b, piano T

Posto auto scoperto identificato dall'interno n.5/b e precisamente il quarto da destra nell'area destinata a parcheggio, pertinenza esclusiva del bene di cui al punto 1.

Il complesso si trova al confine nord dell'edificato della frazione di Pastina, in una zona collinare caratterizzata da abitazioni ed aree verdi destinate principalmente alla coltivazione degli ulivi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 298, Sub. 32, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.062,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, 18/H, interno 5, piano T	50,73 mq	1.350,00 €/mq	€ 68.485,50	100,00	€ 68.485,50
Bene N° 2 - Posto auto Santa Luce (PI) - frazione Pastina - via di Franata, interno 5/b, piano T	3,75 mq	1.350,00 €/mq	€ 5.062,50	100,00	€ 5.062,50
Valore di stima:					€ 73.548,00

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

Pisa, li 21/01/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Grossi Riccardo

20 di 20

