
TRIBUNALE DI PISA

Perizia del C.T.U. Geom. Nieri Riccardo, nella procedura 15/2017 R.C.



SOMMARIO

Incarico	12
Premessa.....	12
Lotto 1	14
Descrizione.....	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	19
Regolarità edilizia.....	20
Lotto 2	21
Descrizione.....	21
Titolarità	21
Confini	21
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali	22
Dati Catastali	23
Precisazioni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
Regolarità edilizia.....	27
Lotto 3	28
Descrizione.....	28
Titolarità	28
Confini	28
Consistenza	28
Cronistoria Dati Catastali	29
Dati Catastali	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30



Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	32
Normativa urbanistica.....	34
Regolarità edilizia.....	34
Lotto 4.....	35
Descrizione.....	35
Titolarità	35
Confini	35
Consistenza	35
Cronistoria Dati Catastali	36
Dati Catastali	37
Precisazioni.....	38
Servitù, censo, livello, usi civici.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione	38
Provenienze Ventennali.....	38
Formalità pregiudizievoli.....	40
Regolarità edilizia.....	42
Lotto 5.....	43
Descrizione.....	43
Titolarità	43
Confini	43
Consistenza	43
Cronistoria Dati Catastali	44
Dati Catastali	46
Servitù, censo, livello, usi civici.....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
Stato di occupazione	46
Provenienze Ventennali.....	46
Formalità pregiudizievoli.....	49
Regolarità edilizia.....	50
Lotto 6.....	52
Descrizione.....	52
Titolarità	52
Confini	52
Consistenza	52
Cronistoria Dati Catastali	53



Dati Catastali	55
Parti Comuni.....	55
Servitù, censo, livello, usi civici.....	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	56
Stato di occupazione	56
Provenienze Ventennali.....	56
Formalità pregiudizievoli.....	58
Regolarità edilizia.....	60
Vincoli od oneri condominiali	60
Lotto 7	61
Descrizione.....	61
Titolarità	61
Confini	61
Consistenza	61
Cronistoria Dati Catastali	62
Dati Catastali	63
Parti Comuni.....	64
Servitù, censo, livello, usi civici.....	64
Stato di occupazione	64
Provenienze Ventennali.....	64
Formalità pregiudizievoli.....	66
Regolarità edilizia.....	67
Vincoli od oneri condominiali	68
Lotto 8	69
Descrizione.....	69
Titolarità	69
Confini	69
Consistenza	69
Cronistoria Dati Catastali	70
Dati Catastali	71
Parti Comuni.....	72
Servitù, censo, livello, usi civici.....	72
Stato di occupazione	72
Provenienze Ventennali.....	72
Formalità pregiudizievoli.....	74
Regolarità edilizia.....	75
Vincoli od oneri condominiali	76
Lotto 9	77



Descrizione.....	77
Titolarità	77
Confini.....	77
Consistenza	77
Cronistoria Dati Catastali	78
Dati Catastali	79
Parti Comuni.....	80
Servitù, censo, livello, usi civici.....	80
Stato di occupazione	80
Provenienze Ventennali.....	80
Formalità pregiudizievoli.....	82
Regolarità edilizia.....	83
Vincoli od oneri condominiali	84
Lotto 10	85
Descrizione.....	85
Titolarità	85
Confini	85
Consistenza	85
Cronistoria Dati Catastali	86
Dati Catastali	87
Precisazioni.....	87
Parti Comuni.....	88
Servitù, censo, livello, usi civici.....	88
Stato di occupazione	88
Provenienze Ventennali.....	88
Formalità pregiudizievoli.....	90
Normativa urbanistica.....	91
Regolarità edilizia.....	91
Vincoli od oneri condominiali	92
Lotto 11	93
Descrizione.....	93
Titolarità	93
Confini	93
Consistenza	93
Cronistoria Dati Catastali	94
Dati Catastali	95
Precisazioni.....	95
Parti Comuni.....	96



Servitù, censo, livello, usi civici.....	96
Stato di occupazione	96
Provenienze Ventennali.....	96
Formalità pregiudizievoli.....	98
Normativa urbanistica.....	99
Regolarità edilizia.....	99
Vincoli od oneri condominiali	100
Lotto 12	101
Descrizione.....	101
Titolarità	101
Confini	101
Consistenza	101
Cronistoria Dati Catastali	102
Dati Catastali	103
Parti Comuni.....	103
Servitù, censo, livello, usi civici.....	103
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	103
Stato di occupazione	104
Provenienze Ventennali.....	104
Formalità pregiudizievoli.....	105
Regolarità edilizia.....	107
Lotto 13	108
Descrizione.....	108
Titolarità	108
Confini	108
Consistenza	108
Cronistoria Dati Catastali	109
Dati Catastali	110
Parti Comuni.....	110
Servitù, censo, livello, usi civici.....	110
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	110
Stato di occupazione	111
Provenienze Ventennali.....	111
Formalità pregiudizievoli.....	112
Regolarità edilizia.....	114
Lotto 14	116
Descrizione.....	116
Titolarità	116



Confini	116
Consistenza	116
Cronistoria Dati Catastali	117
Dati Catastali	118
Parti Comuni.....	119
Servitù, censo, livello, usi civici.....	119
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	119
Stato di occupazione	119
Provenienze Ventennali.....	119
Formalità pregiudizievoli.....	120
Regolarità edilizia.....	123
Lotto 15	124
Descrizione.....	124
Titolarità	124
Confini	124
Consistenza	124
Cronistoria Dati Catastali	125
Dati Catastali	126
Precisazioni.....	126
Parti Comuni.....	127
Servitù, censo, livello, usi civici.....	127
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	127
Stato di occupazione	127
Provenienze Ventennali.....	127
Formalità pregiudizievoli.....	128
Regolarità edilizia.....	130
Lotto 16	131
Descrizione.....	131
Titolarità	131
Confini	131
Consistenza	131
Cronistoria Dati Catastali	132
Dati Catastali	133
Precisazioni.....	133
Parti Comuni.....	134
Servitù, censo, livello, usi civici.....	134
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	134
Stato di occupazione	134



Provenienze Ventennali.....	134
Formalità pregiudizievoli.....	135
Regolarità edilizia.....	137
Lotto 17	138
Descrizione.....	138
Titolarità	138
Confini.....	138
Consistenza	138
Cronistoria Dati Catastali	139
Dati Catastali	140
Precisazioni.....	140
Parti Comuni.....	141
Servitù, censo, livello, usi civici.....	141
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	141
Stato di occupazione	141
Provenienze Ventennali.....	141
Formalità pregiudizievoli.....	142
Regolarità edilizia.....	144
Lotto 18	145
Descrizione.....	145
Titolarità	145
Confini	145
Consistenza	145
Cronistoria Dati Catastali	146
Dati Catastali	147
Precisazioni.....	147
Parti Comuni.....	148
Servitù, censo, livello, usi civici.....	148
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	148
Stato di occupazione	148
Provenienze Ventennali.....	148
Formalità pregiudizievoli.....	149
Regolarità edilizia.....	151
Lotto 19	152
Descrizione.....	152
Titolarità	152
Confini	152
Consistenza	152



Cronistoria Dati Catastali	153
Dati Catastali	154
Precisazioni.....	154
Parti Comuni.....	155
Servitù, censo, livello, usi civici.....	155
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	155
Stato di occupazione	155
Provenienze Ventennali.....	155
Formalità pregiudizievoli.....	156
Regolarità edilizia.....	158
Lotto 20	159
Descrizione.....	159
Titolarità	159
Confini	159
Consistenza	159
Cronistoria Dati Catastali	160
Dati Catastali	161
Precisazioni.....	161
Parti Comuni.....	162
Servitù, censo, livello, usi civici.....	162
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	162
Stato di occupazione	162
Provenienze Ventennali.....	162
Formalità pregiudizievoli.....	163
Regolarità edilizia.....	165
Lotto 21	166
Descrizione.....	166
Titolarità	166
Confini	166
Consistenza	166
Cronistoria Dati Catastali	167
Dati Catastali	168
Precisazioni.....	168
Parti Comuni.....	169
Servitù, censo, livello, usi civici.....	169
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	169
Stato di occupazione	169
Provenienze Ventennali.....	169



Formalità pregiudizievoli.....	170
Regolarità edilizia.....	172
Lotto 22	173
Descrizione.....	173
Titolarità	173
Confini.....	173
Consistenza	173
Cronistoria Dati Catastali	174
Dati Catastali	174
Precisazioni.....	175
Parti Comuni.....	175
Servitù, censo, livello, usi civici.....	175
Stato di occupazione	176
Provenienze Ventennali.....	176
Formalità pregiudizievoli.....	177
Regolarità edilizia.....	179
Lotto 23	180
Descrizione.....	180
Titolarità	180
Confini.....	180
Consistenza	180
Cronistoria Dati Catastali	181
Dati Catastali	181
Precisazioni.....	182
Parti Comuni.....	182
Servitù, censo, livello, usi civici.....	182
Stato di occupazione	183
Provenienze Ventennali.....	183
Formalità pregiudizievoli.....	184
Regolarità edilizia.....	186
Stima / Formazione lotti	187
Lotto 1	187
Lotto 2	187
Lotto 3	188
Lotto 4	189
Lotto 5	189
Lotto 6	190
Lotto 7	191



Lotto 8	192
Lotto 9	192
Lotto 10	193
Lotto 11	193
Lotto 12	194
Lotto 13	195
Lotto 14	195
Lotto 15	196
Lotto 16	197
Lotto 17	198
Lotto 18	199
Lotto 19	200
Lotto 20	201
Lotto 21	202
Lotto 22	203
Lotto 23	204



INCARICO

All'udienza del 25/11/2017, il sottoscritto Geom. Nieri Riccardo, [REDACTED]
[REDACTED], veniva nominato C.T.U. e in data 05/12/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - [REDACTED]
[REDACTED]
- **Bene N° 2** - [REDACTED]
- **Bene N° 3** - [REDACTED]
- **Bene N° 4** - [REDACTED]
- **Bene N° 5** - [REDACTED]
- **Bene N° 6** - [REDACTED]
- **Bene N° 7** - [REDACTED]
- **Bene N° 8** - [REDACTED]
- **Bene N° 9** - [REDACTED]
- **Bene N° 10** - [REDACTED]
- **Bene N° 11** - [REDACTED]
- **Bene N° 12** - [REDACTED]
- **Bene N° 13** - [REDACTED]
- **Bene N° 14** - [REDACTED]
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano T
- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano T
- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano T
- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano 1
- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano 1



- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano 2
- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano 2
- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano T
- **Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano T



LOTTO 1



-













LOTTO 2















LOTTO 3















LOTTO 4

















LOTTO 5



















LOTTO 6



















LOTTO 7

















LOTTO 8

















LOTTO 9



-















LOTTO 10

















LOTTO 11

















LOTTO 12















LOTTO 13

















LOTTO 14

















LOTTO 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione, al grezzo, posto al piano terra, lato sud, di un più ampio edificio per civile abitazione sito a Castelfranco di Sotto via Mazzini angolo via d'Azeglio s.n.c., su tre piani fuori terra, costituito da 9 unità abitative con cortile condominiale, avente accesso pedonale da via D'Azeglio e carrabile da via Matteotti, dove insistono i rispettivi posti auto scoperti.

Detto appartamento, accessibile da ingresso a comune con le altre unità immobiliari, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, due camere, ripostiglio e bagno aerato.

Allo stesso si assegna il posto auto scoperto esclusivo denominato n° 1 e più precisamente il primo a sinistra guardando il fabbricato da via Matteotti.

Si fa presente che negli elaborati grafici urbanistici è presente, nel resede comune, un manufatto in muratura composto da 6 ripostigli, a oggi non ancora realizzati e pertanto non assegnati alle varie unità immobiliari.

Per miglior visione di quanto sopra descritto si fa riferimento alla documentazione fotografica (Allegato n°1).

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

via Mazzini, via Matteotti, [REDACTED], salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,10 mq	70,30 mq	1,00	70,30 mq	2,70 m	T
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	
Balcone	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	



Totale superficie convenzionale:	74,30 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	74,30 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1974 al 06/11/1986	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 355,00 Piano T
Dal 06/11/1986 al 14/03/2006	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Piano T
Dal 14/03/2006 al 21/03/2013	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Rendita € 1.743,76 Piano T
Dal 12/10/2006 al 21/03/2013	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 2578 Qualità Relitto stradale Superficie (ha are ca) mq 10
Dal 21/03/2013 al 09/11/2015	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Rendita € 1.743,76 Piano T
Dal 21/03/2013 al 01/06/2018	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 2578 Qualità Relitto stradale Superficie (ha are ca) mq 10
Dal 09/11/2015 al 01/06/2018	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Superficie catastale mq 393,00 Rendita € 1.743,76 Piano T

Si fa presente che relativamente alla p.lla 2578, in data antecedente al 2006 risultava da tempo immemore intestata al Demanio stradale, come riportato nel Contratto di alienazione di appezzamento di terreno del 12 Ottobre 2006, Segretario Generale del Comune di Castelfranco di Sotto, trascritto a Pisa il 30 Ottobre 2006 al reg. part. n° 24273, quale provenienza (Allegato n° 3).



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	93			C3	3	mq 367,00	mq 393,00	1743,76	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
43	2578				Relitto stradale		mq 10				

Corrispondenza catastale

Ai sensi dell'Art.19 comma 14 del D.L. n° 78/2010, si precisa che la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto in quanto i beni non sono ancora catastalmente costituiti pertanto in atti risulta sempre la vecchia planimetria riferita alla p.lla 93.

Si precisa che la mappa catastale non corrisponde allo stato di fatto e di diritto, per cui occorrerà un'approfondita indagine presso il Catasto di Pisa per regolarizzare detta situazione.

Inoltre si fa presente che l'edificio è stato costruito sulla p.lla 2588 (Allegato n° 2).

PRECISAZIONI

Da rilevare che tra le note pregiudizievoli sono presenti due trascrizioni relative ad atti giudiziari e più precisamente:

1) Trascrizione del 3 Marzo 2008 reg. part. n° 2957 relativa ad atto di citazione per violazione di distanze legali con il quale i confinanti [REDACTED] rivendicano il non rispetto delle distanze e la condanna della [REDACTED] alla demolizione di porzione di fabbricato.

2) Trascrizione del 23 Luglio 2008 reg. part. 10223 quale esecuzione in forma specifica riferita ad atto di citazione promosso da [REDACTED] per richiesta di sentenza per trasferimento di due appartamenti con conguaglio oggetto di atto preliminare di permuta fra le parti.

Relativamente alla prima trascrizione del 3 Marzo 2008 reg. part. n. 2957 si evidenzia che è già stata emessa dal Tribunale di Pisa sentenza di primo grado n° 755/2015 pubblicata il 29 Giugno 2015 R.G. n° 60535/2008, alla quale ha fatto seguito ricorso in appello con relativa sentenza della Corte d'Appello di Firenze n° 2899/2017, pubblicata il 21 Dicembre 2017 R.G. n° 2036/2015, con cui fra l'altro viene riconfermata la demolizione di porzione di edificio per arretramento a distanza legale, costituita da due appartamenti sovrastanti al primo e secondo piano lato sud, ovviamente non valutati (Allegato n° 8).

Inoltre relativamente ai costi di demolizione per adeguamento alla sentenza della Corte d'Appello ritengo congruo attribuire l'importo di € 220.000 e l'importo complessivo di € 138.500 quale costo riferito alle opere per il completamento dei lavori, come indicato nella relazione di stima di parte redatta dall'Arch. [REDACTED] e dal Geom. [REDACTED].



PARTI COMUNI

I beni fanno parte di un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni descritti godono di servitù attive finora esercitate e sono gravati da servitù passive come da atti di provenienza nonché da servitù derivanti dalla vendita frazionata del complesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutturalmente il fabbricato è stato realizzato in cemento armato con tamponamento in blocchi di termolaterizio e tetto in legno.

La scala condominiale è in muratura rivestita in pietra serena.

Dal sopralluogo effettuato è stata accertata la presenza degli impianti elettrico, idraulico e termico.

Si fa presente che l'immobile, poichè al grezzo, risulta carente di pavimenti, rivestimenti, porte interne, infissi esterni e sanitari.

In riferimento al D.L. n° 63 del 4 Giugno 2013, lo stesso non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1974 al 14/03/2006	## [REDACTED] per la piena proprietà## C.F. foglio 43 p.lla 93	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	28/12/1974	926	246
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	14/01/1975	368	301
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2006 al 21/03/2013	## [REDACTED] per la piena proprietà## C.F. foglio 43 p.lla 93	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	14/03/2006	30774	8639
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	16/03/2006	5821	3438



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/10/2006 al 21/03/2013	## [REDACTED] [REDACTED], per la piena proprietà## C.T. foglio 43 p.lla 2578	Contratto di alienazione di appezzamento di terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Comunale [REDACTED]	12/10/2006	6694	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	30/10/2006	24273	14804
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2013	## [REDACTED] [REDACTED], per la piena proprietà##	Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	21/03/2013	8429	4644
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	29/03/2013	4871	3336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Atti di provenienza: Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale Notaio [REDACTED] del 21 Marzo 2013, Atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 14 Marzo 2006 e Contratto di alienazione terreno del 12 Ottobre 2006 (Allegato n° 3).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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



Iscrizioni

- **ipoteca volontari** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a [REDACTED]
Iscritto a Pisa il 06/12/2007
Reg. gen. 29147 - Reg. part. 7451
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 700.000,00
Note: C.F. foglio 43 p.lla 93 C.T. foglio 43 p.lla 2578

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale per violazione distanza legali**
Trascritto a Pisa il 03/03/2008
Reg. gen. 4848 - Reg. part. 2957
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Si evidenzia che è già stata emessa dal Tribunale di Pisa sentenza di primo grado n° 755/2015 pubblicata il 29 Giugno 2015 R.G. n° 60535/2008, alla quale ha fatto seguito ricorso in appello con relativa sentenza della Corte d'Appello di Firenze n° 2899/2017, pubblicata il 21 Dicembre 2017 R.G. n° 2036/2015, con cui fra l'altro viene riconfermata la demolizione di porzione di edificio per arretramento a distanza legale, costituita da due appartamenti sovrastanti al primo e secondo piano, lato sud, ovviamente non valutati.
- **Domanda giudiziale esecuzione in forma specifica**
Trascritto a Pisa il 23/07/2008
Reg. gen. 16297 - Reg. part. 10223
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Trascrizione atto di citazione ex art. 2932 CC, esecuzione in forma specifica di due appartamenti in corso di costruzione e precisamente unità n° 1 al piano terreno di mq 73,00 con resede esclusivo e garage n° 1 di mq 8,00 e unità n° 7 al piano secondo di mq 73,00 con garage n° 2 di mq 8,00, oggetto di atto preliminare di permuta fra le parti, non trascritto. Si precisa che non è stato possibile individuare tali beni negli elaborati grafici.
- **Decreto di ammissione a concordato preventivo**
Trascritto a Pisa il 23/01/2018
Reg. gen. 1332 - Reg. part. 936
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: C.F. foglio 25 p.lla 1745 sub.13 e p.lla 1745 sub.18.

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**
Iscritto a Pisa il 07/05/2008
Reg. gen. 10092 - Reg. part. 1831
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



- **Erogazione parziale**

Iscritto a Pisa il 23/05/2008

Reg. gen. 11717 - Reg. part. 2083

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Pisa il 04/11/2009

Reg. gen. 21899 - Reg. part. 4632

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Ipoteca da € 1.400.000,00 a € 1.200.000,00 di cui da € 700.000,00 a € 600.000,00 di capitale.

Quanto sopra è desumibile dalle note delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Pisa (Allegato n° 4).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Il fabbricato, cui i beni in oggetto fanno parte, è stato realizzato a seguito di richiesta di Piano di Recupero approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 64 del 28 Luglio 2004 e successivo Permesso a Costruire n° 88 rilasciato dal Comune di Castelfranco di Sotto in data 15 Novembre 2006. Per modifiche interne al fabbricato è stata rilasciata Attestazione di Conformità in Sanatoria n° 129 del 17 Febbraio 2011.

Infine è stata depositata fine lavori in data 5 Febbraio 2008 prot. n° 2286, archiviata per mancate integrazioni.

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.

Si precisa che il fabbricato risulta ancora in fase di ultimazione.



LOTTO 16

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione, al grezzo, posto al piano terra, lato ovest, di un più ampio edificio per civile abitazione sito a Castelfranco di Sotto via Mazzini, angolo via d'Azeglio s.n.c., su tre piani fuori terra, costituito da 9 unità abitative con cortile condominiale, avente accesso pedonale da via D'Azeglio e carrabile da via Matteotti, dove insistono i rispettivi posti auto scoperti.

Detto appartamento, accessibile da ingresso a comune con le altre unità immobiliari, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.

Allo stesso si assegna il posto auto scoperto esclusivo denominato n° 2 e più precisamente il secondo a sinistra guardando il fabbricato da via Matteotti.

Si fa presente che negli elaborati grafici urbanistici è presente, nel resede comune, un manufatto in muratura composto da 6 ripostigli, a oggi non ancora realizzati e pertanto non assegnati alle varie unità immobiliari.

Per miglior visione di quanto sopra descritto si fa riferimento alla documentazione fotografica (Allegato n°1).

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

via Mazzini, via D'Azeglio, beni di cui al lotto precedente, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,50 mq	44,50 mq	1,00	44,50 mq	2,70 m	T
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				47,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	47,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1974 al 06/11/1986	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 355,00 Piano T
Dal 06/11/1986 al 14/03/2006	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Piano T
Dal 14/03/2006 al 21/03/2013	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Rendita € 1.743,76 Piano T
Dal 12/10/2006 al 21/03/2013	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 2578 Qualità Relitto stradale Superficie (ha are ca) mq 10
Dal 21/03/2013 al 09/11/2015	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Rendita € 1.743,76 Piano T
Dal 21/03/2013 al 01/06/2018	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 2578 Qualità Relitto stradale Superficie (ha are ca) mq 10
Dal 09/11/2015 al 01/06/2018	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Superficie catastale mq 393,00 Rendita € 1.743,76 Piano T

Si fa presente che relativamente alla p.lla 2578, in data antecedente al 2006 risultava da tempo immemore intestata al Demanio stradale, come riportato nel Contratto di alienazione di appezzamento di terreno del 12 Ottobre 2006, Segretario Generale del Comune di Castelfranco di Sotto, trascritto a Pisa il 30 Ottobre 2006 al reg. part. n° 24273, quale provenienza (Allegato n° 3).



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	93			C3	3	mq 367,00	mq 393,00	1743,76	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
43	2578				Relitto stradale		mq 10				

Corrispondenza catastale

Ai sensi dell'Art.19 comma 14 del D.L. n° 78/2010, si precisa che la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto in quanto i beni non sono ancora catastalmente costituiti pertanto in atti risulta sempre la vecchia planimetria riferita alla p.lla 93.

Si precisa che la mappa catastale non corrisponde allo stato di fatto e di diritto, per cui occorrerà un'approfondita indagine presso il Catasto di Pisa per regolarizzare detta situazione.

Inoltre si fa presente che l'edificio è stato costruito sulla p.lla 2588 (Allegato n° 2).

PRECISAZIONI

Da rilevare che tra le note pregiudizievoli sono presenti due trascrizioni relative ad atti giudiziari e più precisamente:

1) Trascrizione del 3 Marzo 2008 reg. part. n° 2957 relativa ad atto di citazione per violazione di distanze legali con il quale i confinanti [REDACTED] rivendicano il non rispetto delle distanze e la condanna della [REDACTED] alla demolizione di porzione di fabbricato.

2) Trascrizione del 23 Luglio 2008 reg. part. 10223 quale esecuzione in forma specifica riferita ad atto di citazione promosso da [REDACTED] per richiesta di sentenza per trasferimento di due appartamenti con conguaglio oggetto di atto preliminare di permuta fra le parti.

Relativamente alla prima trascrizione del 3 Marzo 2008 reg. part. n. 2957 si evidenzia che è già stata emessa dal Tribunale di Pisa sentenza di primo grado n° 755/2015 pubblicata il 29 Giugno 2015 R.G. n° 60535/2008, alla quale ha fatto seguito ricorso in appello con relativa sentenza della Corte d'Appello di Firenze n° 2899/2017, pubblicata il 21 Dicembre 2017 R.G. n° 2036/2015, con cui fra l'altro viene riconfermata la demolizione di porzione di edificio per arretramento a distanza legale, costituita da due appartamenti sovrastanti al primo e secondo piano lato sud, ovviamente non valutati (Allegato n° 8).

Inoltre relativamente ai costi di demolizione per adeguamento alla sentenza della Corte d'Appello ritengo congruo attribuire l'importo di € 220.000 e l'importo complessivo di € 138.500 quale costo riferito alle opere per il completamento dei lavori, come indicato nella relazione di stima di parte redatta dall'Arch. [REDACTED] e dal Geom. [REDACTED].



PARTI COMUNI

I beni fanno parte di un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni descritti godono di servitù attive finora esercitate e sono gravati da servitù passive come da atti di provenienza nonché da servitù derivanti dalla vendita frazionata del complesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutturalmente il fabbricato è stato realizzato in cemento armato con tamponamento in blocchi di termolaterizio e tetto in legno.

La scala condominiale è in muratura rivestita in pietra serena.

Dal sopralluogo effettuato è stata accertata la presenza degli impianti elettrico, idraulico e termico.

Si fa presente che l'immobile, poichè al grezzo, risulta carente di pavimenti, rivestimenti, porte interne, infissi esterni e sanitari.

In riferimento al D.L. n° 63 del 4 Giugno 2013, lo stesso non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1974 al 14/03/2006	## [REDACTED] per la piena proprietà## C.F. foglio 43 p.lla 93	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	28/12/1974	926	246
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	14/01/1975	368	301
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2006 al 21/03/2013	## [REDACTED] per la piena proprietà## C.F. foglio 43 p.lla 93	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	14/03/2006	30774	8639
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	16/03/2006	5821	3438



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/10/2006 al 21/03/2013	## [REDACTED] per la piena proprietà## C.T. foglio 43 p.lla 2578	Contratto di alienazione di appezzamento di terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Comunale [REDACTED]	12/10/2006	6694	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	30/10/2006	24273	14804
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2013	## [REDACTED] per la piena proprietà##	Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	21/03/2013	8429	4644
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	29/03/2013	4871	3336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Atti di provenienza: Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale Notaio [REDACTED] del 21 Marzo 2013, Atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 14 Marzo 2006 e Contratto di alienazione terreno del 12 Ottobre 2006 (Allegato n° 3).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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



Iscrizioni

- **ipoteca volontari** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a S.A.L.
Iscritto a Pisa il 06/12/2007
Reg. gen. 29147 - Reg. part. 7451
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 700.000,00
Note: C.F. foglio 43 p.lla 93 C.T. foglio 43 p.lla 2578

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale per violazione distanza legali**
Trascritto a Pisa il 03/03/2008
Reg. gen. 4848 - Reg. part. 2957
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Si evidenzia che è già stata emessa dal Tribunale di Pisa sentenza di primo grado n° 755/2015 pubblicata il 29 Giugno 2015 R.G. n° 60535/2008, alla quale ha fatto seguito ricorso in appello con relativa sentenza della Corte d'Appello di Firenze n° 2899/2017, pubblicata il 21 Dicembre 2017 R.G. n° 2036/2015, con cui fra l'altro viene riconfermata la demolizione di porzione di edificio per arretramento a distanza legale, costituita da due appartamenti sovrastanti al primo e secondo piano, lato sud, ovviamente non valutati.
- **Domanda giudiziale esecuzione in forma specifica**
Trascritto a Pisa il 23/07/2008
Reg. gen. 16297 - Reg. part. 10223
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Trascrizione atto di citazione ex art. 2932 CC, esecuzione in forma specifica di due appartamenti in corso di costruzione e precisamente unità n° 1 al piano terreno di mq 73,00 con resede esclusivo e garage n° 1 di mq 8,00 e unità n° 7 al piano secondo di mq 73,00 con garage n° 2 di mq 8,00, oggetto di atto preliminare di permuta fra le parti, non trascritto. Si precisa che non è stato possibile individuare tali beni negli elaborati grafici.
- **Decreto di ammissione a concordato preventivo**
Trascritto a Pisa il 23/01/2018
Reg. gen. 1332 - Reg. part. 936
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: C.F. foglio 25 p.lla 1745 sub.13 e p.lla 1745 sub.18.

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**
Iscritto a Pisa il 07/05/2008
Reg. gen. 10092 - Reg. part. 1831
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED] A
Contro [REDACTED]



- **Erogazione parziale**

Iscritto a Pisa il 23/05/2008

Reg. gen. 11717 - Reg. part. 2083

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Pisa il 04/11/2009

Reg. gen. 21899 - Reg. part. 4632

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Ipoteca da € 1.400.000,00 a € 1.200.000,00 di cui da € 700.000,00 a € 600.000,00 di capitale.

Quanto sopra è desumibile dalle note delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Pisa (Allegato n° 5).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Il fabbricato, cui i beni in oggetto fanno parte, è stato realizzato a seguito di richiesta di Piano di Recupero approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 64 del 28 Luglio 2004 e successivo Permesso a Costruire n° 88 rilasciato dal Comune di Castelfranco di Sotto in data 15 Novembre 2006. Per modifiche interne al fabbricato è stata rilasciata Attestazione di Conformità in Sanatoria n° 129 del 17 Febbraio 2011.

Infine è stata depositata fine lavori in data 5 Febbraio 2008 prot. n° 2286, archiviata per mancate integrazioni.

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.

Si precisa che il fabbricato risulta ancora in fase di ultimazione.



LOTTO 17

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione al grezzo posto al piano terra, lato nord, di un più ampio edificio per civile abitazione sito a Castelfranco di Sotto via Mazzini, angolo via d'Azeglio s.n.c., su tre piani fuori terra, costituito da 9 unità abitative con cortile condominiale, avente accesso pedonale da via D'Azeglio e carrabile da via Matteotti, dove insistono i rispettivi posti auto scoperti.

Detto appartamento, accessibile da ingresso a comune con le altre unità immobiliari, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, camera, studio e bagno.

Allo stesso si assegna il posto auto scoperto esclusivo denominato n° 3 e più precisamente il primo a destra guardando il fabbricato da via Matteotti.

Si fa presente che negli elaborati grafici urbanistici è presente, nel resede comune, un manufatto in muratura composto da 6 ripostigli, a oggi non ancora realizzati e pertanto non assegnati alle varie unità immobiliari.

Per miglior visione di quanto sopra descritto si fa riferimento alla documentazione fotografica (Allegato n°1).

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

via D'Azeglio, vano scala condominiale, resede a comune, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,50 mq	50,05 mq	1,00	50,05 mq	2,70 m	T
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	
Balcone	3,20 mq	3,20 mq	0,25	0,80 mq	0,00 m	



Totale superficie convenzionale:	53,35 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	53,35 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1974 al 06/11/1986	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 355,00 Piano T
Dal 06/11/1986 al 14/03/2006	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Piano T
Dal 14/03/2006 al 21/03/2013	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Rendita € 1.743,76 Piano T
Dal 12/10/2006 al 21/03/2013	# [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 2578 Qualità Relitto stradale Superficie (ha are ca) mq 10
Dal 21/03/2013 al 09/11/2015	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Rendita € 1.743,76 Piano T
Dal 21/03/2013 al 01/06/2018	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 2578 Qualità Relitto stradale Superficie (ha are ca) mq 10
Dal 09/11/2015 al 01/06/2018	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Superficie catastale mq 393,00 Rendita € 1.743,76 Piano T

Si fa presente che relativamente alla p.lla 2578, in data antecedente al 2006 risultava da tempo immemore intestata al Demanio stradale, come riportato nel Contratto di alienazione di appezzamento di terreno del 12 Ottobre 2006, Segretario Generale del Comune di Castelfranco di Sotto, trascritto a Pisa il 30 Ottobre 2006 al reg. part. n° 24273, quale provenienza (Allegato n° 3).



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	93			C3	3	mq 367,00	mq 393,00	1743,76	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
43	2578				Relitto stradale		mq 10				

Corrispondenza catastale

Ai sensi dell'Art.19 comma 14 del D.L. n° 78/2010, si precisa che la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto in quanto i beni non sono ancora catastalmente costituiti pertanto in atti risulta sempre la vecchia planimetria riferita alla p.lla 93.

Si precisa che la mappa catastale non corrisponde allo stato di fatto e di diritto, per cui occorrerà un'approfondita indagine presso il Catasto di Pisa per regolarizzare detta situazione.

Inoltre si fa presente che l'edificio è stato costruito sulla p.lla 2588 (Allegato n° 2).

PRECISAZIONI

Da rilevare che tra le note pregiudizievoli sono presenti due trascrizioni relative ad atti giudiziari e più precisamente:

1) Trascrizione del 3 Marzo 2008 reg. part. n° 2957 relativa ad atto di citazione per violazione di distanze legali con il quale i confinanti [REDACTED] rivendicano il non rispetto delle distanze e la condanna della [REDACTED] alla demolizione di porzione di fabbricato.

2) Trascrizione del 23 Luglio 2008 reg. part. 10223 quale esecuzione in forma specifica riferita ad atto di citazione promosso da [REDACTED] per richiesta di sentenza per trasferimento di due appartamenti con conguaglio oggetto di atto preliminare di permuta fra le parti.

Relativamente alla prima trascrizione del 3 Marzo 2008 reg. part. n. 2957 si evidenzia che è già stata emessa dal Tribunale di Pisa sentenza di primo grado n° 755/2015 pubblicata il 29 Giugno 2015 R.G. n° 60535/2008, alla quale ha fatto seguito ricorso in appello con relativa sentenza della Corte d'Appello di Firenze n° 2899/2017, pubblicata il 21 Dicembre 2017 R.G. n° 2036/2015, con cui fra l'altro viene riconfermata la demolizione di porzione di edificio per arretramento a distanza legale, costituita da due appartamenti sovrastanti al primo e secondo piano lato sud, ovviamente non valutati (Allegato n° 8).

Inoltre relativamente ai costi di demolizione per adeguamento alla sentenza della Corte d'Appello ritengo congruo attribuire l'importo di € 220.000 e l'importo complessivo di € 138.500 quale costo riferito alle opere per il completamento dei lavori, come indicato nella relazione di stima di parte redatta dall'Arch. [REDACTED] e dal Geom. [REDACTED].



PARTI COMUNI

I beni fanno parte di un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni descritti godono di servitù attive finora esercitate e sono gravati da servitù passive come da atti di provenienza nonché da servitù derivanti dalla vendita frazionata del complesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutturalmente il fabbricato è stato realizzato in cemento armato con tamponamento in blocchi di termolaterizio e tetto in legno.

La scala condominiale è in muratura rivestita in pietra serena.

Dal sopralluogo effettuato è stata accertata la presenza degli impianti elettrico, idraulico e termico.

Si fa presente che l'immobile, poichè al grezzo, risulta carente di pavimenti, rivestimenti, porte interne, infissi esterni e sanitari.

In riferimento al D.L. n° 63 del 4 Giugno 2013, lo stesso non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1974 al 14/03/2006	## [REDACTED] per la piena proprietà## C.F. foglio 43 p.lla 93	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	28/12/1974	926	246
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	14/01/1975	368	301
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2006 al 21/03/2013	## [REDACTED] per la piena proprietà## C.F. foglio 43 p.lla 93	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	14/03/2006	30774	8639
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	16/03/2006	5821	3438



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/10/2006 al 21/03/2013	# [REDACTED] per la piena proprietà## C.T. foglio 43 p.lla 2578	Contratto di alienazione di appezzamento di terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Comunale [REDACTED]	12/10/2006	6694	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	30/10/2006	24273	14804
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2013	## [REDACTED] per la piena proprietà##	Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	21/03/2013	8429	4644
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	29/03/2013	4871	3336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Atti di provenienza: Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale Notaio [REDACTED] del 21 Marzo 2013, Atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 14 Marzo 2006 e Contratto di alienazione terreno del 12 Ottobre 2006 (Allegato n° 3).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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



Iscrizioni

- **ipoteca volontari** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a S.A.L.
Iscritto a Pisa il 06/12/2007
Reg. gen. 29147 - Reg. part. 7451
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 700.000,00
Note: C.F. foglio 43 p.lla 93 C.T. foglio 43 p.lla 2578

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale per violazione distanza legali**
Trascritto a Pisa il 03/03/2008
Reg. gen. 4848 - Reg. part. 2957
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Si evidenzia che è già stata emessa dal Tribunale di Pisa sentenza di primo grado n° 755/2015 pubblicata il 29 Giugno 2015 R.G. n° 60535/2008, alla quale ha fatto seguito ricorso in appello con relativa sentenza della Corte d'Appello di Firenze n° 2899/2017, pubblicata il 21 Dicembre 2017 R.G. n° 2036/2015, con cui fra l'altro viene riconfermata la demolizione di porzione di edificio per arretramento a distanza legale, costituita da due appartamenti sovrastanti al primo e secondo piano, lato sud, ovviamente non valutati.
- **Domanda giudiziale esecuzione in forma specifica**
Trascritto a Pisa il 23/07/2008
Reg. gen. 16297 - Reg. part. 10223
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Trascrizione atto di citazione ex art. 2932 CC, esecuzione in forma specifica di due appartamenti in corso di costruzione e precisamente unità n° 1 al piano terreno di mq 73,00 con resede esclusivo e garage n° 1 di mq 8,00 e unità n° 7 al piano secondo di mq 73,00 con garage n° 2 di mq 8,00, oggetto di atto preliminare di permuta fra le parti, non trascritto. Si precisa che non è stato possibile individuare tali beni negli elaborati grafici.
- **Decreto di ammissione a concordato preventivo**
Trascritto a Pisa il 23/01/2018
Reg. gen. 1332 - Reg. part. 936
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: C.F. foglio 25 p.lla 1745 sub.13 e p.lla 1745 sub.18.

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**
Iscritto a Pisa il 07/05/2008
Reg. gen. 10092 - Reg. part. 1831
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



- **Erogazione parziale**

Iscritto a Pisa il 23/05/2008

Reg. gen. 11717 - Reg. part. 2083

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Pisa il 04/11/2009

Reg. gen. 21899 - Reg. part. 4632

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Ipoteca da € 1.400.000,00 a € 1.200.000,00 di cui da € 700.000,00 a € 600.000,00 di capitale.

Quanto sopra è desumibile dalle note delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Pisa (Allegato n° 4).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Il fabbricato, cui i beni in oggetto fanno parte, è stato realizzato a seguito di richiesta di Piano di Recupero approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 64 del 28 Luglio 2004 e successivo Permesso a Costruire n° 88 rilasciato dal Comune di Castelfranco di Sotto in data 15 Novembre 2006. Per modifiche interne al fabbricato è stata rilasciata Attestazione di Conformità in Sanatoria n° 129 del 17 Febbraio 2011.

Infine è stata depositata fine lavori in data 5 Febbraio 2008 prot. n° 2286, archiviata per mancate integrazioni

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.

Si precisa che il fabbricato risulta ancora in fase di ultimazione.



LOTTO 18

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano 1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione al grezzo, posto al piano primo, lato ovest, di un più ampio edificio per civile abitazione sito a Castelfranco di Sotto via Mazzini, angolo via d'Azeglio s.n.c., su tre piani fuori terra, costituito da 9 unità abitative con cortile condominiale, avente accesso pedonale da via D'Azeglio e carrabile da via Matteotti, dove insistono i rispettivi posti auto scoperti.

Detto appartamento, accessibile da ingresso e vano scala a comune con le altre unità immobiliari, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.

Allo stesso si assegna il posto auto scoperto esclusivo denominato n° 5 e più precisamente il secondo a destra guardando il fabbricato da via Matteotti.

Si fa presente che negli elaborati grafici urbanistici è presente, nel resede comune, un manufatto in muratura composto da 6 ripostigli, a oggi non ancora realizzati e pertanto non assegnati alle varie unità immobiliari.

Per miglior visione di quanto sopra descritto si fa riferimento alla documentazione fotografica (Allegato n°1).

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

affaccio su via D'Azeglio, affaccio su via Mazzini, vano scala condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,50 mq	44,50 mq	1,00	44,50 mq	2,70 m	T
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				47,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	47,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1974 al 06/11/1986	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 355,00 Piano T
Dal 06/11/1986 al 14/03/2006	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Piano T
Dal 14/03/2006 al 21/03/2013	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Rendita € 1.743,76 Piano T
Dal 12/10/2006 al 21/03/2013	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 2578 Qualità Relitto stradale Superficie (ha are ca) mq 10
Dal 21/03/2013 al 09/11/2015	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Rendita € 1.743,76 Piano T
Dal 21/03/2013 al 01/06/2018	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 2578 Qualità Relitto stradale Superficie (ha are ca) mq 10
Dal 09/11/2015 al 01/06/2018	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Superficie catastale mq 393,00 Rendita € 1.743,76 Piano T

Si fa presente che relativamente alla p.lla 2578, in data antecedente al 2006 risultava da tempo immemore intestata al Demanio stradale, come riportato nel Contratto di alienazione di appezzamento di terreno del 12 Ottobre 2006, Segretario Generale del Comune di Castelfranco di Sotto, trascritto a Pisa il 30 Ottobre 2006 al reg. part. n° 24273, quale provenienza (Allegato n° 3).



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	93			C3	3	mq 367,00	mq 393,00	1743,76	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
43	2578				Relitto stradale		mq 10				

Corrispondenza catastale

Ai sensi dell'Art.19 comma 14 del D.L. n° 78/2010, si precisa che la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto in quanto i beni non sono ancora catastalmente costituiti pertanto in atti risulta sempre la vecchia planimetria riferita alla p.lla 93.

Si precisa che la mappa catastale non corrisponde allo stato di fatto e di diritto, per cui occorrerà un'approfondita indagine presso il Catasto di Pisa per regolarizzare detta situazione.

Inoltre si fa presente che l'edificio è stato costruito sulla p.lla 2588 (Allegato n° 2).

PRECISAZIONI

Da rilevare che tra le note pregiudizievoli sono presenti due trascrizioni relative ad atti giudiziari e più precisamente:

1) Trascrizione del 3 Marzo 2008 reg. part. n° 2957 relativa ad atto di citazione per violazione di distanze legali con il quale i confinanti [REDACTED] e [REDACTED] rivendicano il non rispetto delle distanze e la condanna della [REDACTED] alla demolizione di porzione di fabbricato.

2) Trascrizione del 23 Luglio 2008 reg. part. 10223 quale esecuzione in forma specifica riferita ad atto di citazione promosso da [REDACTED] per richiesta di sentenza per trasferimento di due appartamenti con conguaglio oggetto di atto preliminare di permuta fra le parti.

Relativamente alla prima trascrizione del 3 Marzo 2008 reg. part. n. 2957 si evidenzia che è già stata emessa dal Tribunale di Pisa sentenza di primo grado n° 755/2015 pubblicata il 29 Giugno 2015 R.G. n° 60535/2008, alla quale ha fatto seguito ricorso in appello con relativa sentenza della Corte d'Appello di Firenze n° 2899/2017, pubblicata il 21 Dicembre 2017 R.G. n° 2036/2015, con cui fra l'altro viene riconfermata la demolizione di porzione di edificio per arretramento a distanza legale, costituita da due appartamenti sovrastanti al primo e secondo piano lato sud, ovviamente non valutati (Allegato n° 8).

Inoltre relativamente ai costi di demolizione per adeguamento alla sentenza della Corte d'Appello ritengo congruo attribuire l'importo di € 220.000 e l'importo complessivo di € 138.500 quale costo riferito alle opere per il completamento dei lavori, come indicato nella relazione di stima di parte redatta dall'Arch. [REDACTED] e dal Geom. [REDACTED]



PARTI COMUNI

I beni fanno parte di un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni descritti godono di servitù attive finora esercitate e sono gravati da servitù passive come da atti di provenienza nonché da servitù derivanti dalla vendita frazionata del complesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutturalmente il fabbricato è stato realizzato in cemento armato con tamponamento in blocchi di termolaterizio e tetto in legno.

La scala condominiale è in muratura rivestita in pietra serena.

Dal sopralluogo effettuato è stata accertata la presenza degli impianti elettrico, idraulico e termico.

Si fa presente che l'immobile, poichè al grezzo, risulta carente di pavimenti, rivestimenti, porte interne, infissi esterni e sanitari.

In riferimento al D.L. n° 63 del 4 Giugno 2013, lo stesso non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1974 al 14/03/2006	## [REDACTED] per la piena proprietà## C.F. foglio 43 p.lla 93	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	28/12/1974	926	246
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	14/01/1975	368	301
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2006 al 21/03/2013	## [REDACTED] per la piena proprietà## C.F. foglio 43 p.lla 93	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	14/03/2006	30774	8639
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	16/03/2006	5821	3438



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/10/2006 al 21/03/2013	## [REDACTED] per la piena proprietà## C.T. foglio 43 p.lla 2578	Contratto di alienazione di appezzamento di terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Comunale [REDACTED]	12/10/2006	6694	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	30/10/2006	24273	14804
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2013	## [REDACTED] per la piena proprietà##	Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	21/03/2013	8429	4644
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	29/03/2013	4871	3336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Atti di provenienza: Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale Notaio [REDACTED] del 21 Marzo 2013, Atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 14 Marzo 2006 e Contratto di alienazione terreno del 12 Ottobre 2006 (Allegato n° 3).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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



Iscrizioni

- **ipoteca volontari** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a S.A.L.
Iscritto a Pisa il 06/12/2007
Reg. gen. 29147 - Reg. part. 7451
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 700.000,00
Note: C.F. foglio 43 p.lla 93 C.T. foglio 43 p.lla 2578

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale per violazione distanza legali**
Trascritto a Pisa il 03/03/2008
Reg. gen. 4848 - Reg. part. 2957
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Si evidenzia che è già stata emessa dal Tribunale di Pisa sentenza di primo grado n° 755/2015 pubblicata il 29 Giugno 2015 R.G. n° 60535/2008, alla quale ha fatto seguito ricorso in appello con relativa sentenza della Corte d'Appello di Firenze n° 2899/2017, pubblicata il 21 Dicembre 2017 R.G. n° 2036/2015, con cui fra l'altro viene riconfermata la demolizione di porzione di edificio per arretramento a distanza legale, costituita da due appartamenti sovrastanti al primo e secondo piano, lato sud, ovviamente non valutati.
- **Domanda giudiziale esecuzione in forma specifica**
Trascritto a Pisa il 23/07/2008
Reg. gen. 16297 - Reg. part. 10223
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Trascrizione atto di citazione ex art. 2932 CC, esecuzione in forma specifica di due appartamenti in corso di costruzione e precisamente unità n° 1 al piano terreno di mq 73,00 con resede esclusivo e garage n° 1 di mq 8,00 e unità n° 7 al piano secondo di mq 73,00 con garage n° 2 di mq 8,00, oggetto di atto preliminare di permuta fra le parti, non trascritto. Si precisa che non è stato possibile individuare tali beni negli elaborati grafici.
- **Decreto di ammissione a concordato preventivo**
Trascritto a Pisa il 23/01/2018
Reg. gen. 1332 - Reg. part. 936
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: C.F. foglio 25 p.lla 1745 sub.13 e p.lla 1745 sub.18.

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**
Iscritto a Pisa il 07/05/2008
Reg. gen. 10092 - Reg. part. 1831
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



- **Erogazione parziale**

Iscritto a Pisa il 23/05/2008

Reg. gen. 11717 - Reg. part. 2083

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Pisa il 04/11/2009

Reg. gen. 21899 - Reg. part. 4632

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Ipoteca da € 1.400.000,00 a € 1.200.000,00 di cui da € 700.000,00 a € 600.000,00 di capital.

Quanto sopra è desumibile dalle note delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Pisa (Allegato n° 4).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Il fabbricato, cui i beni in oggetto fanno parte, è stato realizzato a seguito di richiesta di Piano di Recupero approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 64 del 28 Luglio 2004 e successivo Permesso a Costruire n° 88 rilasciato dal Comune di Castelfranco di Sotto in data 15 Novembre 2006. Per modifiche interne al fabbricato è stata rilasciata Attestazione di Conformità in Sanatoria n° 129 del 17 Febbraio 2011.

Infine è stata depositata fine lavori in data 5 Febbraio 2008 prot. n° 2286, archiviata per mancate integrazioni.

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.

Si precisa che il fabbricato risulta ancora in fase di ultimazione.



LOTTO 19

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano 1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione al grezzo posto al piano primo, lato nord, di un più ampio edificio per civile abitazione sito a Castelfranco di Sotto via Mazzini, angolo via d'Azeglio s.n.c., su tre piani fuori terra, costituito da 9 unità abitative con cortile condominiale, avente accesso pedonale da via D'Azeglio e carrabile da via Matteotti, dove insistono i rispettivi posti auto scoperti.

Detto appartamento, accessibile da ingresso e vano scala a comune con le altre unità immobiliari, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, camera, studio e bagno.

Allo stesso si assegna il posto auto scoperto esclusivo denominato n° 6 e più precisamente il terzo a destra guardando il fabbricato da via Matteotti.

Si fa presente che negli elaborati grafici urbanistici è presente, nel resede comune, un manufatto in muratura composto da 6 ripostigli, a oggi non ancora realizzati e pertanto non assegnati alle varie unità immobiliari.

Per miglior visione di quanto sopra descritto si fa riferimento alla documentazione fotografica (Allegato n°1).

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

affaccio su via D'Azeglio, affaccio su via Mazzini, vano scala condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,50 mq	50,05 mq	1,00	50,05 mq	2,70 m	T
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	
Balcone	3,80 mq	3,80 mq	0,25	0,95 mq	0,00 m	



Totale superficie convenzionale:	53,50 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	53,50 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1974 al 06/11/1986	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 355,00 Piano T
Dal 06/11/1986 al 14/03/2006	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Piano T
Dal 14/03/2006 al 21/03/2013	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Rendita € 1.743,76 Piano T
Dal 12/10/2006 al 21/03/2013	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 2578 Qualità Relitto stradale Superficie (ha are ca) mq 10
Dal 21/03/2013 al 09/11/2015	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Rendita € 1.743,76 Piano T
Dal 21/03/2013 al 01/06/2018	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 2578 Qualità Relitto stradale Superficie (ha are ca) mq 10
Dal 09/11/2015 al 01/06/2018	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Superficie catastale mq 393,00 Rendita € 1.743,76 Piano T

Si fa presente che relativamente alla p.lla 2578, in data antecedente al 2006 risultava da tempo immemore intestata al Demanio stradale, come riportato nel Contratto di alienazione di appezzamento di terreno del 12 Ottobre 2006, Segretario Generale del Comune di Castelfranco di Sotto, trascritto a Pisa il 30 Ottobre 2006 al reg. part. n° 24273, quale provenienza (Allegato n° 3).



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	93			C3	3	mq 367,00	mq 393,00	1743,76	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
43	2578				Relitto stradale		mq 10				

Corrispondenza catastale

Ai sensi dell'Art.19 comma 14 del D.L. n° 78/2010, si precisa che la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto in quanto i beni non sono ancora catastalmente costituiti pertanto in atti risulta sempre la vecchia planimetria riferita alla p.lla 93.

Si precisa che la mappa catastale non corrisponde allo stato di fatto e di diritto, per cui occorrerà un'approfondita indagine presso il Catasto di Pisa per regolarizzare detta situazione.

Inoltre si fa presente che l'edificio è stato costruito sulla p.lla 2588 (Allegato n° 2).

PRECISAZIONI

Da rilevare che tra le note pregiudizievoli sono presenti due trascrizioni relative ad atti giudiziari e più precisamente:

1) Trascrizione del 3 Marzo 2008 reg. part. n° 2957 relativa ad atto di citazione per violazione di distanze legali con il quale i confinanti [REDACTED] rivendicano il non rispetto delle distanze e la condanna della [REDACTED] alla demolizione di porzione di fabbricato.

2) Trascrizione del 23 Luglio 2008 reg. part. 10223 quale esecuzione in forma specifica riferita ad atto di citazione promosso da [REDACTED] per richiesta di sentenza per trasferimento di due appartamenti con conguaglio oggetto di atto preliminare di permuta fra le parti.

Relativamente alla prima trascrizione del 3 Marzo 2008 reg. part. n. 2957 si evidenzia che è già stata emessa dal Tribunale di Pisa sentenza di primo grado n° 755/2015 pubblicata il 29 Giugno 2015 R.G. n° 60535/2008, alla quale ha fatto seguito ricorso in appello con relativa sentenza della Corte d'Appello di Firenze n° 2899/2017, pubblicata il 21 Dicembre 2017 R.G. n° 2036/2015, con cui fra l'altro viene riconfermata la demolizione di porzione di edificio per arretramento a distanza legale, costituita da due appartamenti sovrastanti al primo e secondo piano lato sud, ovviamente non valutati (Allegato n° 8).

Inoltre relativamente ai costi di demolizione per adeguamento alla sentenza della Corte d'Appello ritengo congruo attribuire l'importo di € 220.000 e l'importo complessivo di € 138.500 quale costo riferito alle opere per il completamento dei lavori, come indicato nella relazione di stima di parte redatta dall'Arch. [REDACTED] e dal Geom. [REDACTED].



PARTI COMUNI

I beni fanno parte di un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni descritti godono di servitù attive finora esercitate e sono gravati da servitù passive come da atti di provenienza nonché da servitù derivanti dalla vendita frazionata del complesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutturalmente il fabbricato è stato realizzato in cemento armato con tamponamento in blocchi di termolaterizio e tetto in legno.

La scala condominiale è in muratura rivestita in pietra serena.

Dal sopralluogo effettuato è stata accertata la presenza degli impianti elettrico, idraulico e termico.

Si fa presente che l'immobile, poichè al grezzo, risulta carente di pavimenti, rivestimenti, porte interne, infissi esterni e sanitari.

In riferimento al D.L. n° 63 del 4 Giugno 2013, lo stesso non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1974 al 14/03/2006	## [REDACTED] per la piena proprietà## C.F. foglio 43 p.lla 93	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	28/12/1974	926	246
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	14/01/1975	368	301
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2006 al 21/03/2013	## [REDACTED] per la piena proprietà## C.F. foglio 43 p.lla 93	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	14/03/2006	30774	8639
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	16/03/2006	5821	3438



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/10/2006 al 21/03/2013	## [REDACTED] [REDACTED], per la piena proprietà## C.T. foglio 43 p.lla 2578	Contratto di alienazione di appezzamento di terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Comunale [REDACTED]	12/10/2006	6694	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	30/10/2006	24273	14804
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2013	## [REDACTED] [REDACTED], per la piena proprietà##	Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	21/03/2013	8429	4644
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	29/03/2013	4871	3336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Atti di provenienza: Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale Notaio [REDACTED] del 21 Marzo 2013, Atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 14 Marzo 2006 e Contratto di alienazione terreno del 12 Ottobre 2006 (Allegato n° 3).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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



Iscrizioni

- **ipoteca volontari** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a S.A.L.
Iscritto a Pisa il 06/12/2007
Reg. gen. 29147 - Reg. part. 7451
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 700.000,00
Note: C.F. foglio 43 p.lla 93 C.T. foglio 43 p.lla 2578

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale per violazione distanza legali**
Trascritto a Pisa il 03/03/2008
Reg. gen. 4848 - Reg. part. 2957
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Si evidenzia che è già stata emessa dal Tribunale di Pisa sentenza di primo grado n° 755/2015 pubblicata il 29 Giugno 2015 R.G. n° 60535/2008, alla quale ha fatto seguito ricorso in appello con relativa sentenza della Corte d'Appello di Firenze n° 2899/2017, pubblicata il 21 Dicembre 2017 R.G. n° 2036/2015, con cui fra l'altro viene riconfermata la demolizione di porzione di edificio per arretramento a distanza legale, costituita da due appartamenti sovrastanti al primo e secondo piano, lato sud, ovviamente non valutati.
- **Domanda giudiziale esecuzione in forma specifica**
Trascritto a Pisa il 23/07/2008
Reg. gen. 16297 - Reg. part. 10223
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Trascrizione atto di citazione ex art. 2932 CC, esecuzione in forma specifica di due appartamenti in corso di costruzione e precisamente unità n° 1 al piano terreno di mq 73,00 con resede esclusivo e garage n° 1 di mq 8,00 e unità n° 7 al piano secondo di mq 73,00 con garage n° 2 di mq 8,00, oggetto di atto preliminare di permuta fra le parti, non trascritto. Si precisa che non è stato possibile individuare tali beni negli elaborati grafici.
- **Decreto di ammissione a concordato preventivo**
Trascritto a Pisa il 23/01/2018
Reg. gen. 1332 - Reg. part. 936
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: C.F. foglio 25 p.lla 1745 sub.13 e p.lla 1745 sub.18.

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**
Iscritto a Pisa il 07/05/2008
Reg. gen. 10092 - Reg. part. 1831
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



- **Erogazione parziale**

Iscritto a Pisa il 23/05/2008

Reg. gen. 11717 - Reg. part. 2083

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Pisa il 04/11/2009

Reg. gen. 21899 - Reg. part. 4632

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Ipoteca da € 1.400.000,00 a € 1.200.000,00 di cui da € 700.000,00 a € 600.000,00 di capitale.

Quanto sopra è desumibile dalle note delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Pisa (Allegato n° 4).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Il fabbricato, cui i beni in oggetto fanno parte, è stato realizzato a seguito di richiesta di Piano di Recupero approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 64 del 28 Luglio 2004 e successivo Permesso a Costruire n° 88 rilasciato dal Comune di Castelfranco di Sotto in data 15 Novembre 2006. Per modifiche interne al fabbricato è stata rilasciata Attestazione di Conformità in Sanatoria n° 129 del 17 Febbraio 2011.

Infine è stata depositata fine lavori in data 5 Febbraio 2008 prot. n° 2286, archiviata per mancate integrazioni.

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.

Si precisa che il fabbricato risulta ancora in fase di ultimazione.



LOTTO 20

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano 2

DESCRIZIONE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione al grezzo posto al piano secondo, lato ovest, di un più ampio edificio per civile abitazione sito a Castelfranco di Sotto via Mazzini angolo via d'Azeglio s.n.c., su tre piani fuori terra, costituito da 9 unità abitative con cortile condominiale, avente accesso pedonale da via D'Azeglio e carrabile da via Matteotti, dove insistono i rispettivi posti auto scoperti.

Detto appartamento, accessibile da ingresso e vano scala a comune con le altre unità immobiliari, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura e terrazza, disimpegno, camera e bagno.

Allo stesso si assegna il posto auto scoperto esclusivo denominato n° 8 e più precisamente il quinto a destra guardando il fabbricato da via Matteotti.

Si fa presente che negli elaborati grafici urbanistici è presente, nel resede comune, un manufatto in muratura composto da 6 ripostigli, a oggi non ancora realizzati e pertanto non assegnati alle varie unità immobiliari.

Per miglior visione di quanto sopra descritto si fa riferimento alla documentazione fotografica (Allegato n°1).

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

affaccio su via D'Azeglio, affaccio su via Mazzini, vano scala condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,40 mq	48,50 mq	1,00	48,50 mq	2,70 m	T
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	
Terrazza	7,70 mq	7,70 mq	0,25	1,93 mq	0,00 m	



Totale superficie convenzionale:	52,93 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	52,93 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1974 al 06/11/1986	## [REDACTED] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 355,00 Piano T
Dal 06/11/1986 al 14/03/2006	## [REDACTED] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Piano T
Dal 14/03/2006 al 21/03/2013	## [REDACTED] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Rendita € 1.743,76 Piano T
Dal 12/10/2006 al 21/03/2013	## [REDACTED] per la piena proprietà##	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 2578 Qualità Relitto stradale Superficie (ha are ca) mq 10
Dal 21/03/2013 al 09/11/2015	## [REDACTED] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Rendita € 1.743,76 Piano T
Dal 21/03/2013 al 01/06/2018	## [REDACTED] per la piena proprietà##	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 2578 Qualità Relitto stradale Superficie (ha are ca) mq 10
Dal 09/11/2015 al 01/06/2018	## [REDACTED] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Superficie catastale mq 393,00 Rendita € 1.743,76 Piano T

Si fa presente che relativamente alla p.lla 2578, in data antecedente al 2006 risultava da tempo immemore intestata al Demanio stradale, come riportato nel Contratto di alienazione di appezzamento di terreno del 12 Ottobre 2006, Segretario Generale del Comune di Castelfranco di Sotto, trascritto a Pisa il 30 Ottobre 2006 al reg. part. n° 24273, quale provenienza (Allegato n° 3).



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	93			C3	3	mq 367,00	mq 393,00	1743,76	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
43	2578				Relitto stradale		mq 10				

Corrispondenza catastale

Ai sensi dell'Art.19 comma 14 del D.L. n° 78/2010, si precisa che la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto in quanto i beni non sono ancora catastalmente costituiti pertanto in atti risulta sempre la vecchia planimetria riferita alla p.lla 93.

Si precisa che la mappa catastale non corrisponde allo stato di fatto e di diritto, per cui occorrerà un'approfondita indagine presso il Catasto di Pisa per regolarizzare detta situazione.

Inoltre si fa presente che l'edificio è stato costruito sulla p.lla 2588 (Allegato n° 2).

PRECISAZIONI

Da rilevare che tra le note pregiudizievoli sono presenti due trascrizioni relative ad atti giudiziari e più precisamente:

1) Trascrizione del 3 Marzo 2008 reg. part. n° 2957 relativa ad atto di citazione per violazione di distanze legali con il quale i confinanti [REDACTED] rivendicano il non rispetto delle distanze e la condanna della [REDACTED] alla demolizione di porzione di fabbricato.

2) Trascrizione del 23 Luglio 2008 reg. part. 10223 quale esecuzione in forma specifica riferita ad atto di citazione promosso da [REDACTED] per richiesta di sentenza per trasferimento di due appartamenti con conguaglio oggetto di atto preliminare di permuta fra le parti.

Relativamente alla prima trascrizione del 3 Marzo 2008 reg. part. n. 2957 si evidenzia che è già stata emessa dal Tribunale di Pisa sentenza di primo grado n° 755/2015 pubblicata il 29 Giugno 2015 R.G. n° 60535/2008, alla quale ha fatto seguito ricorso in appello con relativa sentenza della Corte d'Appello di Firenze n° 2899/2017, pubblicata il 21 Dicembre 2017 R.G. n° 2036/2015, con cui fra l'altro viene riconfermata la demolizione di porzione di edificio per arretramento a distanza legale, costituita da due appartamenti sovrastanti al primo e secondo piano lato sud, ovviamente non valutati (Allegato n° 8).

Inoltre relativamente ai costi di demolizione per adeguamento alla sentenza della Corte d'Appello ritengo congruo attribuire l'importo di € 220.000 e l'importo complessivo di € 138.500 quale costo riferito alle opere per il completamento dei lavori, come indicato nella relazione di stima di parte redatta dall'Arch. [REDACTED] e dal Geom. [REDACTED].



PARTI COMUNI

I beni fanno parte di un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni descritti godono di servitù attive finora esercitate e sono gravati da servitù passive come da atti di provenienza nonchè da servitù derivanti dalla vendita frazionata del complesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutturalmente il fabbricato è stato realizzato in cemento armato con tamponamento in blocchi di termolaterizio e tetto in legno.

La scala condominiale è in muratura rivestita in pietra serena.

Dal sopralluogo effettuato è stata accertata la presenza degli impianti elettrico, idraulico e termico.

Si fa presente che l'immobile, poichè al grezzo, risulta carente di pavimenti, rivestimenti, porte interne, infissi esterni e sanitari.

In riferimento al D.L. n° 63 del 4 Giugno 2013, lo stesso non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1974 al 14/03/2006	## [REDACTED] per la piena proprietà## C.F. foglio 43 p.lla 93	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	28/12/1974	926	246
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	14/01/1975	368	301
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2006 al 21/03/2013	## [REDACTED] per la piena proprietà## C.F. foglio 43 p.lla 93	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	14/03/2006	30774	8639
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	16/03/2006	5821	3438



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/10/2006 al 21/03/2013	## [REDACTED] [REDACTED], per la piena proprietà## C.T. foglio 43 p.lla 2578	Contratto di alienazione di appezzamento di terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Comunale [REDACTED]	12/10/2006	6694	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	30/10/2006	24273	14804
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2013	## [REDACTED] [REDACTED], per la piena proprietà##	Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	21/03/2013	8429	4644
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	29/03/2013	4871	3336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Atti di provenienza: Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale Notaio [REDACTED] del 21 Marzo 2013, Atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 14 Marzo 2006 e Contratto di alienazione terreno del 12 Ottobre 2006 (Allegato n° 3).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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



Iscrizioni

- **ipoteca volontari** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a S.A.L.
Iscritto a Pisa il 06/12/2007
Reg. gen. 29147 - Reg. part. 7451
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 700.000,00
Note: C.F. foglio 43 p.lla 93 C.T. foglio 43 p.lla 2578

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale per violazione distanza legali**
Trascritto a Pisa il 03/03/2008
Reg. gen. 4848 - Reg. part. 2957
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Si evidenzia che è già stata emessa dal Tribunale di Pisa sentenza di primo grado n° 755/2015 pubblicata il 29 Giugno 2015 R.G. n° 60535/2008, alla quale ha fatto seguito ricorso in appello con relativa sentenza della Corte d'Appello di Firenze n° 2899/2017, pubblicata il 21 Dicembre 2017 R.G. n° 2036/2015, con cui fra l'altro viene riconfermata la demolizione di porzione di edificio per arretramento a distanza legale, costituita da due appartamenti sovrastanti al primo e secondo piano, lato sud, ovviamente non valutati.
- **Domanda giudiziale esecuzione in forma specifica**
Trascritto a Pisa il 23/07/2008
Reg. gen. 16297 - Reg. part. 10223
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Trascrizione atto di citazione ex art. 2932 CC, esecuzione in forma specifica di due appartamenti in corso di costruzione e precisamente unità n° 1 al piano terreno di mq 73,00 con resede esclusivo e garage n° 1 di mq 8,00 e unità n° 7 al piano secondo di mq 73,00 con garage n° 2 di mq 8,00, oggetto di atto preliminare di permuta fra le parti, non trascritto. Si precisa che non è stato possibile individuare tali beni negli elaborati grafici.
- **Decreto di ammissione a concordato preventivo**
Trascritto a Pisa il 23/01/2018
Reg. gen. 1332 - Reg. part. 936
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: C.F. foglio 25 p.lla 1745 sub.13 e p.lla 1745 sub.18.

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**
Iscritto a Pisa il 07/05/2008
Reg. gen. 10092 - Reg. part. 1831
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



- **Erogazione parziale**

Iscritto a Pisa il 23/05/2008

Reg. gen. 11717 - Reg. part. 2083

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Pisa il 04/11/2009

Reg. gen. 21899 - Reg. part. 4632

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Ipoteca da € 1.400.000,00 a € 1.200.000,00 di cui da € 700.000,00 a € 600.000,00 di capital.

Quanto sopra è desumibile dalle note delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Pisa (Allegato n° 4).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Il fabbricato, cui i beni in oggetto fanno parte, è stato realizzato a seguito di richiesta di Piano di Recupero approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 64 del 28 Luglio 2004 e successivo Permesso a Costruire n° 88 rilasciato dal Comune di Castelfranco di Sotto in data 15 Novembre 2006. Per modifiche interne al fabbricato è stata rilasciata Attestazione di Conformità in Sanatoria n° 129 del 17 Febbraio 2011.

Infine è stata depositata fine lavori in data 5 Febbraio 2008 prot. n° 2286, archiviata per mancate integrazioni.

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.

Si precisa che il fabbricato risulta ancora in fase di ultimazione.



LOTTO 21

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano 2

DESCRIZIONE

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione al grezzo posto al piano secondo, lato nord, di un più ampio edificio per civile abitazione sito a Castelfranco di Sotto via Mazzini angolo via d'Azeglio s.n.c., su tre piani fuori terra, costituito da 9 unità abitative in corso di finitura con cortile condominiale, avente accesso pedonale da via D'Azeglio e carrabile da via Matteotti, dove insistono i rispettivi posti auto scoperti.

Detto appartamento, accessibile da ingresso e vano scala a comune con le altre unità immobiliari, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, camera, studio e bagno.

Allo stesso si assegna il posto auto scoperto esclusivo denominato n° 9 e più precisamente il sesto a destra guardando il fabbricato da via Matteotti.

Si fa presente che negli elaborati grafici urbanistici è presente, nel resede comune, un manufatto in muratura composto da 6 ripostigli, a oggi non ancora realizzati e pertanto non assegnati alle varie unità immobiliari.

Per miglior visione di quanto sopra descritto si fa riferimento alla documentazione fotografica (Allegato n°1).

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

affaccio su via D'Azeglio, beni di cui al lotto precedente, vano scala condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,60 mq	51,60 mq	1,00	51,60 mq	2,70 m	T
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	



Balcone	3,80 mq	3,80 mq	0,25	0,95 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				55,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1974 al 06/11/1986	## [REDACTED] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 355,00 Piano T
Dal 06/11/1986 al 14/03/2006	## [REDACTED] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Piano T
Dal 14/03/2006 al 21/03/2013	## [REDACTED] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Rendita € 1.743,76 Piano T
Dal 12/10/2006 al 21/03/2013	## [REDACTED] per la piena proprietà##	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 2578 Qualità Relitto stradale Superficie (ha are ca) mq 10
Dal 21/03/2013 al 09/11/2015	## [REDACTED] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Rendita € 1.743,76 Piano T
Dal 21/03/2013 al 01/06/2018	## [REDACTED] per la piena proprietà##	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 2578 Qualità Relitto stradale Superficie (ha are ca) mq 10
Dal 09/11/2015 al 01/06/2018	## [REDACTED] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Superficie catastale mq 393,00 Rendita € 1.743,76 Piano T

Si fa presente che relativamente alla p.lla 2578, in data antecedente al 2006 risultava da tempo immemore intestata al Demanio stradale, come riportato nel Contratto di alienazione di appezzamento di terreno del 12 Ottobre 2006, Segretario Generale del Comune di Castelfranco di Sotto, trascritto a Pisa il 30 Ottobre 2006 al reg. part. n° 24273, quale provenienza (Allegato n° 3).



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	93			C3	3	mq 367,00	mq 393,00	1743,76	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
43	2578				Relitto stradale		mq 10				

Corrispondenza catastale

Ai sensi dell'Art.19 comma 14 del D.L. n° 78/2010, si precisa che la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto in quanto i beni non sono ancora catastalmente costituiti pertanto in atti risulta sempre la vecchia planimetria riferita alla p.lla 93.

Si precisa che la mappa catastale non corrisponde allo stato di fatto e di diritto, per cui occorrerà un'approfondita indagine presso il Catasto di Pisa per regolarizzare detta situazione.

Inoltre si fa presente che l'edificio è stato costruito sulla p.lla 2588 (Allegato n° 2).

PRECISAZIONI

Da rilevare che tra le note pregiudizievoli sono presenti due trascrizioni relative ad atti giudiziari e più precisamente:

1) Trascrizione del 3 Marzo 2008 reg. part. n° 2957 relativa ad atto di citazione per violazione di distanze legali con il quale i confinanti [REDACTED] rivendicano il non rispetto delle distanze e la condanna della [REDACTED] alla demolizione di porzione di fabbricato.

2) Trascrizione del 23 Luglio 2008 reg. part. 10223 quale esecuzione in forma specifica riferita ad atto di citazione promosso da [REDACTED] per richiesta di sentenza per trasferimento di due appartamenti con conguaglio oggetto di atto preliminare di permuta fra le parti.

Relativamente alla prima trascrizione del 3 Marzo 2008 reg. part. n. 2957 si evidenzia che è già stata emessa dal Tribunale di Pisa sentenza di primo grado n° 755/2015 pubblicata il 29 Giugno 2015 R.G. n° 60535/2008, alla quale ha fatto seguito ricorso in appello con relativa sentenza della Corte d'Appello di Firenze n° 2899/2017, pubblicata il 21 Dicembre 2017 R.G. n° 2036/2015, con cui fra l'altro viene riconfermata la demolizione di porzione di edificio per arretramento a distanza legale, costituita da due appartamenti sovrastanti al primo e secondo piano lato sud, ovviamente non valutati (Allegato n° 8).

Inoltre relativamente ai costi di demolizione per adeguamento alla sentenza della Corte d'Appello ritengo congruo attribuire l'importo di € 220.000 e l'importo complessivo di € 138.500 quale costo riferito alle opere per il completamento dei lavori, come indicato nella relazione di stima di parte redatta dall'Arch. [REDACTED] e dal Geom. [REDACTED].



PARTI COMUNI

I beni fanno parte di un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni descritti godono di servitù attive finora esercitate e sono gravati da servitù passive come da atti di provenienza nonché da servitù derivanti dalla vendita frazionata del complesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutturalmente il fabbricato è stato realizzato in cemento armato con tamponamento in blocchi di termolaterizio e tetto in legno.

La scala condominiale è in muratura rivestita in pietra serena.

Dal sopralluogo effettuato è stata accertata la presenza degli impianti elettrico, idraulico e termico.

Si fa presente che l'immobile, poichè al grezzo, risulta carente di pavimenti, rivestimenti, porte interne, infissi esterni e sanitari.

In riferimento al D.L. n° 63 del 4 Giugno 2013, lo stesso non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1974 al 14/03/2006	## [REDACTED] per la piena proprietà## C.F. foglio 43 p.lla 93	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	28/12/1974	926	246
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	14/01/1975	368	301
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2006 al 21/03/2013	## [REDACTED] per la piena proprietà## C.F. foglio 43 p.lla 93	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	14/03/2006	30774	8639
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	16/03/2006	5821	3438



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/10/2006 al 21/03/2013	## [REDACTED] [REDACTED], per la piena proprietà## C.T. foglio 43 p.lla 2578	Contratto di alienazione di appezzamento di terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Comunale [REDACTED]	12/10/2006	6694	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	30/10/2006	24273	14804
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2013	## [REDACTED] [REDACTED], per la piena proprietà##	Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	21/03/2013	8429	4644
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	29/03/2013	4871	3336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Atti di provenienza: Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale Notaio [REDACTED] del 21 Marzo 2013, Atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 14 Marzo 2006 e Contratto di alienazione terreno del 12 Ottobre 2006 (Allegato n° 3).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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



Iscrizioni

- **ipoteca volontari** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a S.A.L.
Iscritto a Pisa il 06/12/2007
Reg. gen. 29147 - Reg. part. 7451
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 700.000,00
Note: C.F. foglio 43 p.lla 93 C.T. foglio 43 p.lla 2578

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale per violazione distanza legali**
Trascritto a Pisa il 03/03/2008
Reg. gen. 4848 - Reg. part. 2957
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Si evidenzia che è già stata emessa dal Tribunale di Pisa sentenza di primo grado n° 755/2015 pubblicata il 29 Giugno 2015 R.G. n° 60535/2008, alla quale ha fatto seguito ricorso in appello con relativa sentenza della Corte d'Appello di Firenze n° 2899/2017, pubblicata il 21 Dicembre 2017 R.G. n° 2036/2015, con cui fra l'altro viene riconfermata la demolizione di porzione di edificio per arretramento a distanza legale, costituita da due appartamenti sovrastanti al primo e secondo piano, lato sud, ovviamente non valutati.
- **Domanda giudiziale esecuzione in forma specifica**
Trascritto a Pisa il 23/07/2008
Reg. gen. 16297 - Reg. part. 10223
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Trascrizione atto di citazione ex art. 2932 CC, esecuzione in forma specifica di due appartamenti in corso di costruzione e precisamente unità n° 1 al piano terreno di mq 73,00 con resede esclusivo e garage n° 1 di mq 8,00 e unità n° 7 al piano secondo di mq 73,00 con garage n° 2 di mq 8,00, oggetto di atto preliminare di permuta fra le parti, non trascritto. Si precisa che non è stato possibile individuare tali beni negli elaborati grafici.
- **Decreto di ammissione a concordato preventivo**
Trascritto a Pisa il 23/01/2018
Reg. gen. 1332 - Reg. part. 936
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: C.F. foglio 25 p.lla 1745 sub.13 e p.lla 1745 sub.18.

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**
Iscritto a Pisa il 07/05/2008
Reg. gen. 10092 - Reg. part. 1831
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



- **Erogazione parziale**

Iscritto a Pisa il 23/05/2008

Reg. gen. 11717 - Reg. part. 2083

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Pisa il 04/11/2009

Reg. gen. 21899 - Reg. part. 4632

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Ipoteca da € 1.400.000,00 a € 1.200.000,00 di cui da € 700.000,00 a € 600.000,00 di capitale.

Quanto sopra è desumibile dalle note delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Pisa (Allegato n° 4).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Il fabbricato, cui i beni in oggetto fanno parte, è stato realizzato a seguito di richiesta di Piano di Recupero approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 64 del 28 Luglio 2004 e successivo Permesso a Costruire n° 88 rilasciato dal Comune di Castelfranco di Sotto in data 15 Novembre 2006. Per modifiche interne al fabbricato è stata rilasciata Attestazione di Conformità in Sanatoria n° 129 del 17 Febbraio 2011.

Infine è stata depositata fine lavori in data 5 Febbraio 2008 prot. n° 2286, archiviata per mancate integrazioni.

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.

Si precisa che il fabbricato risulta ancora in fase di ultimazione.



LOTTO 22

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di posto auto scoperto posto al piano terra della superficie di mq. 10,00 circa, individuato sul cortile condominiale antistante il fabbricato per civile abitazione, al grezzo, sito a Castelfranco di Sotto via Mazzini angolo via d'Azeglio s.n.c., cui si accede da passo carrabile su via Matteotti e più precisamente il terzo a sinistra guardando il fabbricato da predetta via. Per miglior visione di quanto sopra descritto si fa riferimento alla documentazione fotografica (Allegato n°1).

TITOLARITÀ

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

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

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

resede condominiale, beni di cui ai lotti precedenti, Benvenuti - Valori, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1974 al 06/11/1986	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 355,00 Piano T
Dal 06/11/1986 al 14/03/2006	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Piano T
Dal 14/03/2006 al 21/03/2013	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Rendita € 1.743,76 Piano T
Dal 12/10/2006 al 21/03/2013	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 2578 Qualità Relitto stradale Superficie (ha are ca) mq 10
Dal 21/03/2013 al 09/11/2015	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Rendita € 1.743,76 Piano T
Dal 21/03/2013 al 01/06/2018	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 2578 Qualità Relitto stradale Superficie (ha are ca) mq 10
Dal 09/11/2015 al 01/06/2018	## [redacted] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Superficie catastale mq 393,00 Rendita € 1.743,76 Piano T

Si fa presente che relativamente alla p.lla 2578, in data antecedente al 2006 risultava da tempo immemore intestata al Demanio stradale, come riportato nel Contratto di alienazione di appezzamento di terreno del 12 Ottobre 2006, Segretario Generale del Comune di Castelfranco di Sotto, trascritto a Pisa il 30 Ottobre 2006 al reg. part. n° 24273, quale provenienza (Allegato n° 3).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	93			C3	3	mq 367,00	mq 393,00	1743,76	T	



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
43	2578				Relitto stradale		mq 10			

Corrispondenza catastale

Ai sensi dell'Art.19 comma 14 del D.L. n° 78/2010, si precisa che la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto in quanto i beni non sono ancora catastalmente costituiti pertanto in atti risulta sempre la vecchia planimetria riferita alla p.lla 93.

Si precisa che la mappa catastale non corrisponde allo stato di fatto e di diritto, per cui occorrerà un'approfondita indagine presso il Catasto di Pisa per regolarizzare detta situazione.

Inoltre si fa presente che l'edificio è stato costruito sulla p.lla 2588 (Allegato n° 2).

PRECISAZIONI

Da rilevare che tra le note pregiudizievoli sono presenti due trascrizioni relative ad atti giudiziari e più precisamente:

1) Trascrizione del 3 Marzo 2008 reg. part. n° 2957 relativa ad atto di citazione per violazione di distanze legali con il quale i confinanti [REDACTED] rivendicano il non rispetto delle distanze e la condanna della [REDACTED] alla demolizione di porzione di fabbricato.

2) Trascrizione del 23 Luglio 2008 reg. part. 10223 quale esecuzione in forma specifica riferita ad atto di citazione promosso da [REDACTED] per richiesta di sentenza per trasferimento di due appartamenti con conguaglio oggetto di atto preliminare di permuta fra le parti.

Relativamente alla prima trascrizione del 3 Marzo 2008 reg. part. n. 2957 si evidenzia che è già stata emessa dal Tribunale di Pisa sentenza di primo grado n° 755/2015 pubblicata il 29 Giugno 2015 R.G. n° 60535/2008, alla quale ha fatto seguito ricorso in appello con relativa sentenza della Corte d'Appello di Firenze n° 2899/2017, pubblicata il 21 Dicembre 2017 R.G. n° 2036/2015, con cui fra l'altro viene riconfermata la demolizione di porzione di edificio per arretramento a distanza legale, costituita da due appartamenti sovrastanti al primo e secondo piano lato sud, ovviamente non valutati (Allegato n° 8).

Inoltre relativamente ai costi di demolizione per adeguamento alla sentenza della Corte d'Appello ritengo congruo attribuire l'importo di € 220.000 e l'importo complessivo di € 138.500 quale costo riferito alle opere per il completamento dei lavori, come indicato nella relazione di stima di parte redatta dall'Arch. [REDACTED] e dal Geom. [REDACTED]

PARTI COMUNI

I beni fanno parte di un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni descritti godono di servitù attive finora esercitate e sono gravati da servitù passive come da atti di provenienza nonché da servitù derivanti dalla vendita frazionata del complesso.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1974 al 14/03/2006	## [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà## C.F. foglio 43 p.lla 93	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	28/12/1974	926	246
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	14/01/1975	368	301
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2006 al 21/03/2013	## [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà## C.F. foglio 43 p.lla 93	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	14/03/2006	30774	8639
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	16/03/2006	5821	3438
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/10/2006 al 21/03/2013	## [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà## C.T. foglio 43 p.lla 2578	Contratto di alienazione di appezzamento di terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Comunale [REDACTED]	12/10/2006	6694	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	30/10/2006	24273	14804
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2013	## [REDACTED] [REDACTED] per la	Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	piena proprietà##	Notaio [REDACTED]	21/03/2013	8429	4644
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	29/03/2013	4871	3336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Atti di provenienza: Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale Notaio [REDACTED] del 21 Marzo 2013, Atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 14 Marzo 2006 e Contratto di alienazione terreno del 12 Ottobre 2006 (Allegato n° 3).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **ipoteca volontari** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a S.A.L.
Iscritto a Pisa il 06/12/2007
Reg. gen. 29147 - Reg. part. 7451
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 700.000,00
Note: C.F. foglio 43 p.lla 93 C.T. foglio 43 p.lla 2578

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale per violazione distanza legali**
Trascritto a Pisa il 03/03/2008
Reg. gen. 4848 - Reg. part. 2957
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Si evidenzia che è già stata emessa dal Tribunale di Pisa sentenza di primo grado n° 755/2015 pubblicata il 29 Giugno 2015 R.G. n° 60535/2008, alla quale ha fatto seguito ricorso



in appello con relativa sentenza della Corte d'Appello di Firenze n° 2899/2017, pubblicata il 21 Dicembre 2017 R.G. n° 2036/2015, con cui fra l'altro viene riconfermata la demolizione di porzione di edificio per arretramento a distanza legale, costituita da due appartamenti sovrastanti al primo e secondo piano, lato sud, ovviamente non valutati.

- **Domanda giudiziale esecuzione in forma specifica**

Trascritto a Pisa il 23/07/2008

Reg. gen. 16297 - Reg. part. 10223

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Trascrizione atto di citazione ex art. 2932 CC, esecuzione in forma specifica di due appartamenti in corso di costruzione e precisamente unità n° 1 al piano terreno di mq 73,00 con resede esclusivo e garage n° 1 di mq 8,00 e unità n° 7 al piano secondo di mq 73,00 con garage n° 2 di mq 8,00, oggetto di atto preliminare di permuta fra le parti, non trascritto. Si precisa che non è stato possibile individuare tali beni negli elaborati grafici.

- **Decreto di ammissione a concordato preventivo**

Trascritto a Pisa il 23/01/2018

Reg. gen. 1332 - Reg. part. 936

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: C.F. foglio 25 p.lla 1745 sub.13 e p.lla 1745 sub.18.

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Pisa il 07/05/2008

Reg. gen. 10092 - Reg. part. 1831

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Pisa il 23/05/2008

Reg. gen. 11717 - Reg. part. 2083

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Pisa il 04/11/2009

Reg. gen. 21899 - Reg. part. 4632

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Ipoteca da € 1.400.000,00 a € 1.200.000,00 di cui da € 700.000,00 a € 600.000,00 di capitale.

Quanto sopra è desumibile dalle note delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Pisa (Allegato n° 4).



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Il fabbricato, cui i beni in oggetto fanno parte, è stato realizzato a seguito di richiesta di Piano di Recupero approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 64 del 28 Luglio 2004 e successivo Permesso a Costruire n° 88 rilasciato dal Comune di Castelfranco di Sotto in data 15 Novembre 2006. Per modifiche interne al fabbricato è stata rilasciata Attestazione di Conformità in Sanatoria n° 129 del 17 Febbraio 2011.

Infine è stata depositata fine lavori in data 5 Febbraio 2008 prot. n° 2286, archiviata per mancate integrazioni.

Si precisa che il fabbricato risulta ancora in fase di ultimazione.



LOTTO 23

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà di posto auto scoperto posto al piano terra della superficie di mq. 10,00 circa, individuato sul cortile condominiale antistante il fabbricato per civile abitazione sito a Castelfranco di Sotto via Mazzini angolo via d'Azeglio s.n.c., cui si accede da passo carrabile, al grezzo, su via Matteotti e più precisamente il quarto a sinistra guardando il fabbricato da predetta via. Per miglior visione di quanto sopra descritto si fa riferimento alla documentazione fotografica (Allegato n°1).

TITOLARITÀ

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

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

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

resede condominiale, beni di cui ai lotti precedenti su più lati, resede condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1974 al 06/11/1986	## [REDACTED] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 355,00 Piano T
Dal 06/11/1986 al 14/03/2006	## [REDACTED] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Piano T
Dal 14/03/2006 al 21/03/2013	## [REDACTED] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Rendita € 1.743,76 Piano T
Dal 12/10/2006 al 21/03/2013	## [REDACTED] per la piena proprietà##	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 2578 Qualità Relitto stradale Superficie (ha are ca) mq 10
Dal 21/03/2013 al 09/11/2015	## [REDACTED] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Rendita € 1.743,76 Piano T
Dal 21/03/2013 al 01/06/2018	## [REDACTED] per la piena proprietà##	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 2578 Qualità Relitto stradale Superficie (ha are ca) mq 10
Dal 09/11/2015 al 01/06/2018	## [REDACTED] per la piena proprietà##	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 93 Categoria C3 Cl.3, Cons. mq 367,00 Superficie catastale mq 393,00 Rendita € 1.743,76 Piano T

Si fa presente che relativamente alla p.lla 2578, in data antecedente al 2006 risultava da tempo immemore intestata al Demanio stradale, come riportato nel Contratto di alienazione di appezzamento di terreno del 12 Ottobre 2006, Segretario Generale del Comune di Castelfranco di Sotto, trascritto a Pisa il 30 Ottobre 2006 al reg. part. n° 24273, quale provenienza (Allegato n° 3).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	93			C3	3	mq 367,00	mq 393,00	1743,76	T	



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
43	2578				Relitto stradale		mq 10			

Corrispondenza catastale

Ai sensi dell'Art.19 comma 14 del D.L. n° 78/2010, si precisa che la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto in quanto i beni non sono ancora catastalmente costituiti pertanto in atti risulta sempre la vecchia planimetria riferita alla p.lla 93.

Si precisa che la mappa catastale non corrisponde allo stato di fatto e di diritto, per cui occorrerà un'approfondita indagine presso il Catasto di Pisa per regolarizzare detta situazione.

Inoltre si fa presente che l'edificio è stato costruito sulla p.lla 2588 (Allegato n° 2).

PRECISAZIONI

Da rilevare che tra le note pregiudizievoli sono presenti due trascrizioni relative ad atti giudiziari e più precisamente:

1) Trascrizione del 3 Marzo 2008 reg. part. n° 2957 relativa ad atto di citazione per violazione di distanze legali con il quale i confinanti [REDACTED] e [REDACTED] rivendicano il non rispetto delle distanze e la condanna della [REDACTED] alla demolizione di porzione di fabbricato.

2) Trascrizione del 23 Luglio 2008 reg. part. 10223 quale esecuzione in forma specifica riferita ad atto di citazione promosso da [REDACTED] per richiesta di sentenza per trasferimento di due appartamenti con conguaglio oggetto di atto preliminare di permuta fra le parti.

Relativamente alla prima trascrizione del 3 Marzo 2008 reg. part. n. 2957 si evidenzia che è già stata emessa dal Tribunale di Pisa sentenza di primo grado n° 755/2015 pubblicata il 29 Giugno 2015 R.G. n° 60535/2008, alla quale ha fatto seguito ricorso in appello con relativa sentenza della Corte d'Appello di Firenze n° 2899/2017, pubblicata il 21 Dicembre 2017 R.G. n° 2036/2015, con cui fra l'altro viene riconfermata la demolizione di porzione di edificio per arretramento a distanza legale, costituita da due appartamenti sovrastanti al primo e secondo piano lato sud, ovviamente non valutati (Allegato n° 8).

Inoltre relativamente ai costi di demolizione per adeguamento alla sentenza della Corte d'Appello ritengo congruo attribuire l'importo di € 220.000 e l'importo complessivo di € 138.500 quale costo riferito alle opere per il completamento dei lavori, come indicato nella relazione di stima di parte redatta dall'Arch. [REDACTED] e dal Geom. [REDACTED].

PARTI COMUNI

I beni fanno parte di un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni descritti godono di servitù attive finora esercitate e sono gravati da servitù passive come da atti di provenienza nonché da servitù derivanti dalla vendita frazionata del complesso.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1974 al 14/03/2006	## [REDACTED] [REDACTED], per la piena proprietà## C.F. foglio 43 p.lla 93	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	28/12/1974	926	246
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	14/01/1975	368	301
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2006 al 21/03/2013	## [REDACTED] [REDACTED], per la piena proprietà## C.F. foglio 43 p.lla 93	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio [REDACTED]	14/03/2006	30774	8639
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	16/03/2006	5821	3438
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/10/2006 al 21/03/2013	## [REDACTED] [REDACTED], per la piena proprietà## C.T. foglio 43 p.lla 2578	Contratto di alienazione di appezzamento di terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario Comunale [REDACTED]	12/10/2006	6694	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	30/10/2006	24273	14804
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/03/2013	## [REDACTED] [REDACTED], per la	Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	piena proprietà##	Notaio [REDACTED]	21/03/2013	8429	4644
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	29/03/2013	4871	3336
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Atti di provenienza: Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale Notaio [REDACTED] del 21 Marzo 2013, Atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 14 Marzo 2006 e Contratto di alienazione terreno del 12 Ottobre 2006 (Allegato n° 3).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **ipoteca volontari** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a S.A.L.
Iscritto a Pisa il 06/12/2007
Reg. gen. 29147 - Reg. part. 7451
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 700.000,00
Note: C.F. foglio 43 p.lla 93 C.T. foglio 43 p.lla 2578

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale per violazione distanza legali**
Trascritto a Pisa il 03/03/2008
Reg. gen. 4848 - Reg. part. 2957
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Si evidenzia che è già stata emessa dal Tribunale di Pisa sentenza di primo grado n° 755/2015 pubblicata il 29 Giugno 2015 R.G. n° 60535/2008, alla quale ha fatto seguito ricorso



in appello con relativa sentenza della Corte d'Appello di Firenze n° 2899/2017, pubblicata il 21 Dicembre 2017 R.G. n° 2036/2015, con cui fra l'altro viene riconfermata la demolizione di porzione di edificio per arretramento a distanza legale, costituita da due appartamenti sovrastanti al primo e secondo piano, lato sud, ovviamente non valutati.

- **Domanda giudiziale esecuzione in forma specifica**

Trascritto a Pisa il 23/07/2008

Reg. gen. 16297 - Reg. part. 10223

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Trascrizione atto di citazione ex art. 2932 CC, esecuzione in forma specifica di due appartamenti in corso di costruzione e precisamente unità n° 1 al piano terreno di mq 73,00 con resede esclusivo e garage n° 1 di mq 8,00 e unità n° 7 al piano secondo di mq 73,00 con garage n° 2 di mq 8,00, oggetto di atto preliminare di permuta fra le parti, non trascritto. Si precisa che non è stato possibile individuare tali beni negli elaborati grafici.

- **Decreto di ammissione a concordato preventivo**

Trascritto a Pisa il 23/01/2018

Reg. gen. 1332 - Reg. part. 936

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: C.F. foglio 25 p.lla 1745 sub.13 e p.lla 1745 sub.18.

Annotazioni a iscrizioni

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Pisa il 07/05/2008

Reg. gen. 10092 - Reg. part. 1831

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Erogazione parziale**

Iscritto a Pisa il 23/05/2008

Reg. gen. 11717 - Reg. part. 2083

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Riduzione di somma**

Iscritto a Pisa il 04/11/2009

Reg. gen. 21899 - Reg. part. 4632

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Ipoteca da € 1.400.000,00 a € 1.200.000,00 di cui da € 700.000,00 a € 600.000,00 di capitale.

Quanto sopra è desumibile dalle note delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'Agenzia delle Entrate e Territorio di Pisa (Allegato n° 4).



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Il fabbricato, cui i beni in oggetto fanno parte, è stato realizzato a seguito di richiesta di Piano di Recupero approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 64 del 28 Luglio 2004 e successivo Permesso a Costruire n° 88 rilasciato dal Comune di Castelfranco di Sotto in data 15 Novembre 2006. Per modifiche interne al fabbricato è stata rilasciata Attestazione di Conformità in Sanatoria n° 129 del 17 Febbraio 2011.

Infine è stata depositata fine lavori in data 5 Febbraio 2008 prot. n° 2286, archiviata per mancate integrazioni.

Si precisa che il fabbricato risulta ancora in fase di ultimazione.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

LOTTO 2



LOTTO 3



LOTTO 4

LOTTO 5



LOTTO 6



LOTTO 7



LOTTO 8

LOTTO 9



LOTTO 10

LOTTO 11



LOTTO 12



LOTTO 13

LOTTO 14



LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano T

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione, al grezzo, posto al piano terra, lato sud, di un più ampio edificio per civile abitazione sito a Castelfranco di Sotto via Mazzini angolo via d'Azeglio s.n.c., su tre piani fuori terra, costituito da 9 unità abitative con cortile condominiale, avente accesso pedonale da via D'Azeglio e carrabile da via Matteotti, dove insistono i rispettivi posti auto scoperti. Detto appartamento, accessibile da ingresso a comune con le altre unità immobiliari, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, due camere, ripostiglio e bagno aerato. Allo stesso si assegna il posto auto scoperto esclusivo denominato n° 1 e più precisamente il primo a sinistra guardando il fabbricato da via Matteotti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 93, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 2578, Qualità Relitto stradale

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

Relativamente alla valutazione si fa riferimento al valore commerciale dei sette appartamenti oggetto di stima e delle relative pertinenze, considerandoli ad oggi completati, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

Si considera quindi l'ubicazione dell'edificio sito nel centro storico degradato di Castelfranco di Sotto, la destinazione d'uso, la tipologia condominiale, la recente epoca di costruzione ma ancora da ultimare, la dotazione di posti auto scoperti pertinenziali nonchè le spese di demolizione di parte del fabbricato a seguito della Sentenza della Corte d'Appello e le spese per il completamento delle opere, considerando inoltre l'attuale periodo di crisi economica in particolare per il settore immobiliare, consultato alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari 2017 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore:



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Appartamento Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano T	74,30 mq	1.500,00 €/mq	€ 111.450,00	100,00	€ 111.450,00
Valore di stima:					€ 111.450,00

A detrarre:

Incidenza del costo unitario di demolizione

mq. 70,30 x €/mq. 612 = € 43.023,60 -

Incidenza per completamento delle opere

mq. 70,30 x €/mq. 385 = € 27.065,00 -

Totale € 41.362,00

Valore finale di stima arrotondato: € 41.000,00 (euroquarantunomila/00)

LOTTO 16

- Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano T

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione, al grezzo, posto al piano terra, lato ovest, di un più ampio edificio per civile abitazione sito a Castelfranco di Sotto via Mazzini, angolo via d'Azeglio s.n.c., su tre piani fuori terra, costituito da 9 unità abitative con cortile condominiale, avente accesso pedonale da via D'Azeglio e carrabile da via Matteotti, dove insistono i rispettivi posti auto scoperti. Detto appartamento, accessibile da ingresso a comune con le altre unità immobiliari, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. Allo stesso si assegna il posto auto scoperto esclusivo denominato n° 2 e più precisamente il secondo a sinistra guardando il fabbricato da via Matteotti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 93, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 2578, Qualità Relitto stradale

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

Valore di stima del bene: € 70.500,00

Relativamente alla valutazione si fa riferimento al valore commerciale dei sette appartamenti oggetto di stima e delle relative pertinenze, considerandoli ad oggi completati, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

Si considera quindi l'ubicazione dell'edificio sito nel centro storico degradato di Castelfranco di Sotto, la destinazione d'uso, la tipologia condominiale, la recente epoca di costruzione ma ancora da ultimare, la dotazione di posti auto scoperti pertinenziali nonché le spese di demolizione di parte del fabbricato a seguito della Sentenza della Corte d'Appello e quelle per il completamento delle opere, considerando inoltre l'attuale periodo di crisi economica in particolare per il settore immobiliare, consultato alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'affari 2017 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore:



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Appartamento Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano T	47,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 70.500,00	100,00	€ 70.500,00
Valore di stima:					€ 70.500,00

A detrarre:

Incidenza del costo unitario di demolizione

mq. 44,50 x €/mq. 612 = € 27.234,00 -

Incidenza per completamento delle opere

mq. 44,50 x €/mq. 385 = € 17.132,50 -

Totale € 26.133,50

Valore finale di stima arrotondato = € 27.000,00 (euroventisette mila/00)

LOTTO 17

- Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano T

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione al grezzo posto al piano terra, lato nord, di un più ampio edificio per civile abitazione sito a Castelfranco di Sotto via Mazzini, angolo via d'Azeglio s.n.c., su tre piani fuori terra, costituito da 9 unità abitative con cortile condominiale, avente accesso pedonale da via D'Azeglio e carrabile da via Matteotti, dove insistono i rispettivi posti auto scoperti. Detto appartamento, accessibile da ingresso a comune con le altre unità immobiliari, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, camera, studio e bagno. Allo stesso si assegna il posto auto scoperto esclusivo denominato n° 3 e più precisamente il primo a destra guardando il fabbricato da via Matteotti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 93, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 2578, Qualità Relitto stradale

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

Relativamente alla valutazione si fa riferimento al valore commerciale dei sette appartamenti oggetto di stima e delle relative pertinenze, considerandoli ad oggi completati, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

Si considera quindi l'ubicazione dell'edificio sito nel centro storico degradato di Castelfranco di Sotto, la destinazione d'uso, la tipologia condominiale, la recente epoca di costruzione ma ancora da ultimare, la dotazione di posti auto scoperti pertinenziali nonché le spese di demolizione di parte del fabbricato a seguito della Sentenza della Corte d'Appello e quelle per il completamento delle opere, considerando inoltre l'attuale periodo di crisi economica in particolare per il settore immobiliare, consultato alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'affari 2017 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore:



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Appartamento Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano T	53,35 mq	1.500,00 €/mq	€ 80.025,00	100,00	€ 80.025,00
Valore di stima:					€ 80.025,00

A detrarre:

Incidenza del costo unitario di demolizione

mq. 50,05 x €/mq. 612 = € 30.630,60 -

Incidenza per completamento delle opere

mq. 50,05 x €/mq. 385 = € 19.269,25 -

Totale € 30.125,15

Valore finale di stima arrotondato = € 30.000,00 (eurotrentamila/00)

LOTTO 18

- Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano 1

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione al grezzo, posto al piano primo, lato ovest, di un più ampio edificio per civile abitazione sito a Castelfranco di Sotto via Mazzini, angolo via d'Azeglio s.n.c., su tre piani fuori terra, costituito da 9 unità abitative con cortile condominiale, avente accesso pedonale da via D'Azeglio e carrabile da via Matteotti, dove insistono i rispettivi posti auto scoperti. Detto appartamento, accessibile da ingresso e vano scala a comune con le altre unità immobiliari, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. Allo stesso si assegna il posto auto scoperto esclusivo denominato n° 5 e più precisamente il secondo a destra guardando il fabbricato da via Matteotti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 93, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 2578, Qualità Relitto stradale

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

Relativamente alla valutazione si fa riferimento al valore commerciale dei sette appartamenti oggetto di stima e delle relative pertinenze, considerandoli ad oggi completati, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

Si considera quindi l'ubicazione dell'edificio sito nel centro storico degradato di Castelfranco di Sotto, la destinazione d'uso, la tipologia condominiale, la recente epoca di costruzione ma ancora da ultimare, la dotazione di posti auto scoperti pertinenziali nonché le spese di demolizione di parte del fabbricato a seguito della Sentenza della Corte d'Appello e quelle per il completamento delle opere, considerando inoltre l'attuale periodo di crisi economica in particolare per il settore immobiliare, consultato alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'affari 2017 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore:



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Appartamento Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano 1	47,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 70.500,00	100,00	€ 70.500,00
Valore di stima:					€ 70.500,00

A detrarre:

Incidenza del costo unitario di demolizione

mq. 44,50 x €/mq. 612 = € 27.234,00 -

Incidenza per completamento delle opere

mq. 44,50 x €/mq. 385 = € 17.132,50 -

Totale € 26.133,50

Valore finale di stima arrotondato = € 27.000,00 (euroventisette mila/00)

LOTTO 19

- Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano 1

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione al grezzo posto al piano primo, lato nord, di un più ampio edificio per civile abitazione sito a Castelfranco di Sotto via Mazzini, angolo via d'Azeglio s.n.c., su tre piani fuori terra, costituito da 9 unità abitative con cortile condominiale, avente accesso pedonale da via D'Azeglio e carrabile da via Matteotti, dove insistono i rispettivi posti auto scoperti. Detto appartamento, accessibile da ingresso e vano scala a comune con le altre unità immobiliari, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, camera, studio e bagno. Allo stesso si assegna il posto auto scoperto esclusivo denominato n° 6 e più precisamente il terzo a destra guardando il fabbricato da via Matteotti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 93, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 2578, Qualità Relitto stradale

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

Relativamente alla valutazione si fa riferimento al valore commerciale dei sette appartamenti oggetto di stima e delle relative pertinenze, considerandoli ad oggi completati, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

Si considera quindi l'ubicazione dell'edificio sito nel centro storico degradato di Castelfranco di Sotto, la destinazione d'uso, la tipologia condominiale, la recente epoca di costruzione ma ancora da ultimare, la dotazione di posti auto scoperti pertinenziali nonchè le spese di demolizione di parte del fabbricato a seguito della Sentenza della Corte d'Appello e quelle per il completamento delle opere, considerando inoltre l'attuale periodo di crisi economica in particolare per il settore immobiliare, consultato alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'affari 2017 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore:



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Appartamento Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano 1	53,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 80.250,00	100,00	€ 80.250,00
Valore di stima:					€ 80.250,00

A detrarre:

Incidenza del costo unitario di demolizione

mq. 50,05 x €/mq. 612 = € 30.630,60 -

Incidenza per completamento opere =

mq. 50,05 x €/mq 385 = € 19.269,25 -

Totale € 30.350,15

Valore finale di stima arrotondato = € 30.000,00 (eurotrentamila/00)

LOTTO 20

- Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano 2

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione al grezzo posto al piano secondo, lato ovest, di un più ampio edificio per civile abitazione sito a Castelfranco di Sotto via Mazzini angolo via d'Azeglio s.n.c., su tre piani fuori terra, costituito da 9 unità abitative con cortile condominiale, avente accesso pedonale da via D'Azeglio e carrabile da via Matteotti, dove insistono i rispettivi posti auto scoperti. Detto appartamento, accessibile da ingresso e vano scala a comune con le altre unità immobiliari, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura e terrazza, disimpegno, camera e bagno. Allo stesso si assegna il posto auto scoperto esclusivo denominato n° 8 e più precisamente il quinto a destra guardando il fabbricato da via Matteotti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 93, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 2578, Qualità Relitto stradale

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

Relativamente alla valutazione si fa riferimento al valore commerciale dei sette appartamenti oggetto di stima e delle relative pertinenze, considerandoli ad oggi completati, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

Si considera quindi l'ubicazione dell'edificio sito nel centro storico degradato di Castelfranco di Sotto, la destinazione d'uso, la tipologia condominiale, la recente epoca di costruzione ma ancora da ultimare, la dotazione di posti auto scoperti pertinenziali nonché le spese di demolizione di parte del fabbricato a seguito della Sentenza della Corte d'Appello e quelle per il completamento delle opere, considerando inoltre l'attuale periodo di crisi economica in particolare per il settore immobiliare, consultato alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'affari 2017 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore:



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Appartamento Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano 2	52,93 mq	1.500,00 €/mq	€ 79.395,00	100,00	€ 79.395,00
Valore di stima:					€ 79.395,00

A detrarre:

Incidenza del costo unitario di demolizione

mq. 48,50 x €/mq. 612 = € 29.682,00 -

Incidenza per completamento opere =

mq 48,50 x €/mq 385 = € 18.672,50 -

Totale € 31.025,50

Valore finale di stima arrotondato = € 31.000,00 (euro trentunomila)

LOTTO 21

- Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano 2

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione al grezzo posto al piano secondo, lato nord, di un più ampio edificio per civile abitazione sito a Castelfranco di Sotto via Mazzini angolo via d'Azeglio s.n.c., su tre piani fuori terra, costituito da 9 unità abitative in corso di finitura con cortile condominiale, avente accesso pedonale da via D'Azeglio e carrabile da via Matteotti, dove insistono i rispettivi posti auto scoperti. Detto appartamento, accessibile da ingresso e vano scala a comune con le altre unità immobiliari, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, studio e bagno. Allo stesso si assegna il posto auto scoperto esclusivo denominato n° 9 e più precisamente il sesto a destra guardando il fabbricato da via Matteotti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 93, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 2578, Qualità Relitto stradale

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

Relativamente alla valutazione si fa riferimento al valore commerciale dei sette appartamenti oggetto di stima e delle relative pertinenze, considerandoli ad oggi completati, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

Si considera quindi l'ubicazione dell'edificio sito nel centro storico degradato di Castelfranco di Sotto, la destinazione d'uso, la tipologia condominiale, la recente epoca di costruzione ma ancora da ultimare, la dotazione di posti auto scoperti pertinenziali nonché le spese di demolizione di parte del fabbricato a seguito della Sentenza della Corte d'Appello e quelle per il completamento delle opere, considerando inoltre l'attuale periodo di crisi economica in particolare per il settore immobiliare, consultato alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'affari 2017 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore:



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Appartamento Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano 2	55,05 mq	1.500,00 €/mq	€ 82.575,00	100,00	€ 82.575,00
Valore di stima:					€ 82.575,00

A detrarre:

Incidenza del costo unitario di demolizione

mq. 51,60 x €/mq. 612 = € 31.579,20 -

Incidenza per completamento delle opere

mq. 51,60 x €/mq. 385 = € 19.866,00 -

Totale € 31.129,80

Valore finale di stima arrotondato = € 31.000,00 (euro trentunomila/00)

LOTTO 22

- Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano T

Piena proprietà di posto auto scoperto posto al piano terra della superficie di mq. 10,00 circa, individuato sul cortile condominiale antistante il fabbricato per civile abitazione, al grezzo, sito a Castelfranco di Sotto via Mazzini angolo via d'Azeglio s.n.c., cui si accede da passo carrabile su via Matteotti e più precisamente il terzo a sinistra guardando il fabbricato da predetta via.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 93, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 2578, Qualità Relitto stradale

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

Relativamente alla valutazione si fa riferimento al valore commerciale dei sette appartamenti oggetto di stima e delle relative pertinenze, considerandoli ad oggi completati, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

Si considera quindi l'ubicazione del bene posto su resede a comune di un più ampio fabbricato residenziale di recente costruzione ma ancora da ultimare sito nel centro storico degradato di Castelfranco di Sotto e la destinazione d'uso, consultato alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari 2017 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22 - Posto auto Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano T	2,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 3.750,00	100,00	€ 3.750,00
Valore di stima:					€ 3.750,00



Valore finale di stima: € 3.750,00 (eurotre milacinquecento/00)

LOTTO 23

- Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano T

Piena proprietà di posto auto scoperto posto al piano terra della superficie di mq. 10,00 circa, individuato sul cortile condominiale antistante il fabbricato per civile abitazione sito a Castelfranco di Sotto via Mazzini angolo via d'Azeglio s.n.c., cui si accede da passo carrabile, al grezzo, su via Matteotti e più precisamente il quarto a sinistra guardando il fabbricato da predetta via.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 93, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 2578, Qualità Relitto stradale

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

Relativamente alla valutazione si fa riferimento al valore commerciale dei sette appartamenti oggetto di stima e delle relative pertinenze, considerandoli ad oggi completati, applicando come parametro i prezzi unitari della superficie lorda ricorrente in loco per il mercato immobiliare, come previsto dalla Norma U.N.I. 10750 "Servizi - Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale.

Si considera quindi l'ubicazione del bene posto su resede a comune di un più ampio fabbricato residenziale di recente costruzione ma ancora da ultimare sito nel centro storico degradato di Castelfranco di Sotto e la destinazione d'uso, consultato alcune agenzie immobiliari del luogo e come indicato dal Borsino Immobiliare della Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari 2017 (Confcommercio) per la provincia di Pisa, si applica il seguente valore:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 23 - Posto auto Castelfranco di Sotto (PI) - Via Mazzini angolo via D'Azeglio s.n.c., piano T	2,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 3.750,00	100,00	€ 3.750,00
Valore di stima:					€ 3.750,00

Valore finale di stima: € 3.750,00 (eurotre mila settecentocinquanta/00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.



San Miniato, li 16/05/2018

Il C.T.U.
Geom. Nieri Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 - Documentazione catastale
- ✓ N° 3 - Atti di provenienza
- ✓ N° 4 - Note delle iscrizioni e trascrizioni pregiudievoli
- ✓ N° 5 - Preliminari di compravendita
- ✓ N° 6 - Determinazione dell'Unione Comuni Valdera relativa al valore del Lotto n° 1
- ✓ N° 7 - Certificati di destinazione urbanistica
- ✓ N° 8 - Sentenza Corte d'Appello di Firenze relativa ai beni di Castelfranco di Sotto



TRIBUNALE DI PISA - UFFICIO FALLIMENTI
FALLIMENTO ██████████ - n° 42/2018

BENI CASTELFRANCO DI SOTTO LOTTI DAL N° 15 AL N° 23

AGGIORNAMENTO RAPPRESENTAZIONE CATASTALE DEI SINGOLI LOTTI

Nella relazione di C.T.U. detti lotti non risultavano regolarmente iscritti al Catasto Fabbricati nonché l'edificio stesso, comprendente gli appartamenti e i posti auto, non risultava correttamente riportato in mappa, pertanto ho proceduto innanzitutto a riportare in mappa l'edificio con Tipo di Frazionamento e Mappale approvato dal Catasto di Pisa in data 27 Gennaio 2023 con prot. mappale n° 2023/PI0006461 e prot. frazionamento n° 2023/PI0006460, costituendo la p.lla 2713 del foglio 43 per l'edificio e la p.lla 2712 quale striscia di terreno posta sul lato nord adiacente l'edificio, che di fatto rappresenta un tratto di marciapiede di Via D'Azeglio e che dovrà essere acquisita dal Comune di Castelfranco di Sotto.

Successivamente ho proceduto, con sistema D.O.C.F.A., alla redazione delle planimetrie catastali dei posti auto scoperti e dell'elaborato planimetrico dell'edificio, il tutto registrato al Catasto di Pisa in data 23 marzo 2023 prot. n° PI0024414, in atti dal 24 Marzo 2023.

LOTTO N. 15

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione, al grezzo, posto al piano terra, lato sud, di un più ampio edificio per civile abitazione sito a Castelfranco di Sotto via Mazzini angolo via d'Azeglio s.n.c., su tre piani fuori terra, costituito da 9 unità abitative con cortile condominiale, avente accesso pedonale da via D'Azeglio e carrabile da via Matteotti, dove insistono i rispettivi posti auto scoperti. Detto appartamento, accessibile da ingresso a comune con le altre unità immobiliari, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, due camere, ripostiglio e bagno aerato. Allo stesso si assegna il posto auto scoperto esclusivo denominato n° 1 e più precisamente il primo a sinistra guardando il fabbricato da via Matteotti.

Si fa presente che negli elaborati grafici urbanistici è presente, nel resede comune, un manufatto in muratura composto da 6 ripostigli, a oggi non ancora realizzati e pertanto non assegnati alle varie unità immobiliari.

Rappresentazione catastale

Al Catasto Fabbricati di Castelfranco di Sotto suddetti beni sono rappresentati nel foglio 43 dalle seguenti particelle:

P.Ila 2713 sub.1, cat. F/3, piano T, per l'appartamento;

P.Ila 2713 sub.10, cat. C/6, classe 1, mq 10, sup.cat. mq 10, Rendita € 42,87, per il posto auto scoperto;

P.Ila 2713 sub.19, resede quale bene comune non censibile ai sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18;

P.Ila 2713 sub.20, ingresso e vano scala, bene comune non censibile ai sub.1-2-3-4-5-6-7-8-9.

LOTTO N. 16

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione, al grezzo, posto al piano terra, lato ovest, di un più ampio edificio per civile abitazione sito a Castelfranco di Sotto via Mazzini, angolo via d'Azeglio s.n.c., su tre piani fuori terra, costituito da 9 unità abitative con cortile condominiale, avente accesso pedonale da via D'Azeglio e carrabile da via Matteotti, dove insistono i rispettivi posti auto scoperti. Detto appartamento, accessibile da ingresso a comune con le altre unità immobiliari, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.

Allo stesso si assegna il posto auto scoperto esclusivo denominato n° 2 e più precisamente il secondo a sinistra guardando il fabbricato da via Matteotti.

Si fa presente che negli elaborati grafici urbanistici è presente, nel resede comune, un manufatto in muratura composto da 6 ripostigli, a oggi non ancora realizzati e pertanto non assegnati alle varie unità immobiliari.

Rappresentazione catastale

Al Catasto Fabbricati di Castelfranco di Sotto suddetti beni sono rappresentati nel foglio 43 dalle seguenti particelle:

P.Ila 2713 sub.2, cat. F/3, piano T, per l'appartamento;

P.Ila 2713 sub.11, cat. C/6, classe 1, mq 10, sup.cat. mq 10, Rendita € 42,87, per il posto auto scoperto;

P.Ila 2713 sub.19, resede quale bene comune non censibile ai sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18;

P.Ila 2713 sub.20, ingresso e vano scala, bene comune non censibile ai sub.1-2-3-4-5-6-7-8-9.

LOTTO N.17

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione al grezzo posto al piano terra, lato nord, di un più ampio edificio per civile abitazione sito a Castelfranco di

Sotto via Mazzini, angolo via d'Azeglio s.n.c., su tre piani fuori terra, costituito da 9 unità abitative con cortile condominiale, avente accesso pedonale da via D'Azeglio e carrabile da via Matteotti, dove insistono i rispettivi posti auto scoperti. Detto appartamento, accessibile da ingresso a comune con le altre unità immobiliari, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, camera, studio e bagno.

Allo stesso si assegna il posto auto scoperto esclusivo denominato n° 3 e più precisamente il primo a destra guardando il fabbricato da via Matteotti.

Si fa presente che negli elaborati grafici urbanistici è presente, nel resede comune, un manufatto in muratura composto da 6 ripostigli, a oggi non ancora realizzati e pertanto non assegnati alle varie unità immobiliari.

Rappresentazione catastale

Al Catasto Fabbricati di Castelfranco di Sotto suddetti beni sono rappresentati nel foglio 43 dalle seguenti particelle:

P.Ila 2713 sub.3, cat. F/3, piano T, per l'appartamento;

P.Ila 2713 sub.13, cat. C/6, classe 1, mq 10, sup.cat. mq 10, Rendita € 42,87, per il posto auto scoperto;

P.Ila 2713 sub.19, resede quale bene comune non censibile ai sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18;

P.Ila 2713 sub.20, ingresso e vano scala, bene comune non censibile ai sub.1-2-3-4-5-6-7-8-9.

LOTTO N.18

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione al grezzo, posto al piano primo, lato ovest, di un più ampio edificio per civile abitazione sito a Castelfranco di Sotto via Mazzini, angolo via d'Azeglio s.n.c., su tre piani fuori terra, costituito da 9 unità abitative con cortile condominiale, avente accesso pedonale da via D'Azeglio e carrabile da via Matteotti, dove insistono i rispettivi posti auto scoperti. Detto appartamento, accessibile da ingresso e vano scala a comune con le altre unità immobiliari, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.

Allo stesso si assegna il posto auto scoperto esclusivo denominato n° 5 e più precisamente il secondo a destra guardando il fabbricato da via Matteotti.

Si fa presente che negli elaborati grafici urbanistici è presente, nel resede comune, un manufatto in muratura composto da 6 ripostigli, a oggi non ancora

realizzati e pertanto non assegnati alle varie unità immobiliari.

Rappresentazione catastale

Al Catasto Fabbricati di Castelfranco di Sotto suddetti beni sono rappresentati nel foglio 43 dalle seguenti particelle:

P.la 2713 sub.5, cat. F/3, piano 1, per l'appartamento;

P.la 2713 sub.14, cat. C/6, classe 1, mq 10, sup.cat. mq 10, Rendita € 42,87, per il posto auto scoperto;

P.la 2713 sub.19, resede quale bene comune non censibile ai sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18;

P.la 2713 sub.20, ingresso e vano scala, bene comune non censibile ai sub.1-2-3-4-5-6-7-8-9.

LOTTO N.19

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione al grezzo posto al piano primo, lato nord, di un più ampio edificio per civile abitazione sito a Castelfranco di Sotto via Mazzini, angolo via d'Azeglio s.n.c., su tre piani fuori terra, costituito da 9 unità abitative con cortile condominiale, avente accesso pedonale da via D'Azeglio e carrabile da via Matteotti, dove insistono i rispettivi posti auto scoperti. Detto appartamento, accessibile da ingresso e vano scala a comune con le altre unità immobiliari, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, camera, studio e bagno.

Allo stesso si assegna il posto auto scoperto esclusivo denominato n° 6 e più precisamente il terzo a destra guardando il fabbricato da via Matteotti.

Si fa presente che negli elaborati grafici urbanistici è presente, nel resede comune, un manufatto in muratura composto da 6 ripostigli, a oggi non ancora realizzati e pertanto non assegnati alle varie unità immobiliari.

Rappresentazione catastale

Al Catasto Fabbricati di Castelfranco di Sotto suddetti beni sono rappresentati nel foglio 43 dalle seguenti particelle:

P.la 2713 sub.6, cat. F/3, piano1, per l'appartamento;

P.la 2713 sub.15, cat. C/6, classe 1, mq 10, sup.cat. mq 10, Rendita € 42,87, per il posto auto scoperto;

P.la 2713 sub.19, resede quale bene comune non censibile ai sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18;

P.la 2713 sub.20, ingresso e vano scala, bene comune non censibile ai sub.1-2-3-4-5-6-7-8-9.

LOTTO N.20

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione al grezzo posto al piano secondo, lato ovest, di un più ampio edificio per civile abitazione sito a Castelfranco di Sotto via Mazzini angolo via d'Azeglio s.n.c., su tre piani fuori terra, costituito da 9 unità abitative con cortile condominiale, avente accesso pedonale da via D'Azeglio e carrabile da via Matteotti, dove insistono i rispettivi posti auto scoperti.

Detto appartamento, accessibile da ingresso e vano scala a comune con le altre unità immobiliari, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura e terrazza, disimpegno, camera e bagno.

Allo stesso si assegna il posto auto scoperto esclusivo denominato n° 8 e più precisamente il quinto a destra guardando il fabbricato da via Matteotti.

Si fa presente che negli elaborati grafici urbanistici è presente, nel resede comune, un manufatto in muratura composto da 6 ripostigli, a oggi non ancora realizzati e pertanto non assegnati alle varie unità immobiliari.

Rappresentazione catastale

Al Catasto Fabbricati di Castelfranco di Sotto suddetti beni sono rappresentati nel foglio 43 dalle seguenti particelle:

P.la 2713 sub.8, cat. F/3, piano 2, per l'appartamento;

P.la 2713 sub.17, cat. C/6, classe 1, mq 10, sup.cat. mq 10, Rendita € 42,87, per il posto auto scoperto;

P.la 2713 sub.19, resede quale bene comune non censibile ai sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18;

P.la 2713 sub.20, ingresso e vano scala, bene comune non censibile ai sub.1-2-3-4-5-6-7-8-9.

LOTTO N.21

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione al grezzo posto al piano secondo, lato nord, di un più ampio edificio per civile abitazione sito a Castelfranco di Sotto via Mazzini angolo via d'Azeglio s.n.c., su tre piani fuori terra, costituito da 9 unità abitative in corso di finitura con cortile condominiale, avente accesso pedonale da via D'Azeglio e carrabile da via Matteotti, dove insistono i rispettivi posti auto scoperti.

Detto appartamento, accessibile da ingresso e vano scala a comune con le altre unità immobiliari, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, camera, studio e bagno.

Allo stesso si assegna il posto auto scoperto esclusivo denominato n° 9 e più precisamente il sesto a destra guardando il fabbricato da via Matteotti.

Si fa presente che negli elaborati grafici urbanistici è presente, nel resede comune, un manufatto in muratura composto da 6 ripostigli, a oggi non ancora realizzati e pertanto non assegnati alle varie unità immobiliari.

Rappresentazione catastale

Al Catasto Fabbricati di Castelfranco di Sotto suddetti beni sono rappresentati nel foglio 43 dalle seguenti particelle:

P.Ila 2713 sub.9, cat. F/3, piano 2, per l'appartamento;

P.Ila 2713 sub.18, cat. C/6, classe 1, mq 10, sup.cat. mq 10, Rendita € 42,87, per il posto auto scoperto;

P.Ila 2713 sub.19, resede quale bene comune non censibile ai sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18;

P.Ila 2713 sub.20, ingresso e vano scala, bene comune non censibile ai sub.1-2-3-4-5-6-7-8-9.

LOTTO N.22

Piena proprietà di posto auto scoperto posto al piano terra della superficie di mq. 10,00 circa, individuato sul cortile condominiale antistante il fabbricato per civile abitazione, al grezzo, sito a Castelfranco di Sotto via Mazzini angolo via d'Azeglio s.n.c., cui si accede da passo carrabile su via Matteotti e più precisamente il terzo a sinistra guardando il fabbricato da predetta via.

Rappresentazione catastale

Al Catasto Fabbricati di Castelfranco di Sotto suddetti beni sono rappresentati nel foglio 43 dalle seguenti particelle:

P.Ila 2713 sub.12, cat. C/6, classe 1, mq 10, sup.cat. mq 10, Rendita € 42,87, per il posto auto scoperto;

P.Ila 2713 sub.19, resede quale bene comune non censibile ai sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18.

LOTTO N.23

Piena proprietà di posto auto scoperto posto al piano terra della superficie di mq. 10,00 circa, individuato sul cortile condominiale antistante il fabbricato per civile

abitazione sito a Castelfranco di Sotto via Mazzini angolo via d'Azeglio s.n.c., cui si accede da passo carrabile, al grezzo, su via Matteotti e più precisamente il quarto a destra guardando il fabbricato da predetta via.

Rappresentazione catastale

Al Catasto Fabbricati di Castelfranco di Sotto suddetti beni sono rappresentati nel foglio 43 dalle seguenti particelle:

P.Ila 2713 sub.16, cat. C/6, classe 1, mq 10, sup.cat. mq 10, Rendita € 42,87, per il posto auto scoperto;

P.Ila 2713 sub.19, resede quale bene comune non censibile ai sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18.

Si precisa che nella relazione di C.T.U. non sono stati valutati e quindi descritti due appartamenti posti rispettivamente uno al piano primo e l'altro al piano secondo poiché oggetto di futura demolizione.

Gli stessi al Catasto Fabbricati di Castelfranco di Sotto sono così rappresentati nel foglio 43 dalle seguenti particelle:

P.Ila 2713 sub.4, cat. F/3, piano 1;

P.Ila 2713 sub.7, cat. F/3, piano 2.

Si allega documentazione catastale relativa a visure, planimetrie, elaborato planimetrico, estratto di mappa e Tipo Frazionamento e Mappale.

San Miniato, 29 Marzo 2023

Il C.T.U.

Geom. Riccardo Nieri