
TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giraldi Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 250/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 22, piano T-1-2-3.....	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 18/A, piano T	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 22, piano T-1-2-3...5	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 18/A, piano T	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 22, piano T-1-2-3...5	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 18/A, piano T	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 22, piano T-1-2-3...6	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 18/A, piano T	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 22, piano T-1-2-3...6	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 18/A, piano T	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 18/A, piano T	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 22, piano T-1-2-3...7	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 18/A, piano T	7
Precisazioni.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 22, piano T-1-2-3...8	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 18/A, piano T	8
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 22, piano T-1-2-3...8	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 18/A, piano T	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 18/A, piano T	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 22, piano T-1-2-3...	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 18/A, piano T	9
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 22, piano T-1-2-3...	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 18/A, piano T	9
Provenienze Ventennali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 22, piano T-1-2-3...	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 18/A, piano T	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 22, piano T-1-2-3	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 18/A, piano T	11
Regolarità edilizia.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 22, piano T-1-2-3	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 18/A, piano T	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 22, piano T-1-2-3	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 18/A, piano T	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto 1	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 250/2021 del R.G.E.....	17
Lotto 1	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 22, piano T-1-2-3	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 18/A, piano T	18



INCARICO

All'udienza del 30/06/2022, il sottoscritto Arch. Giraldi Chiara, con studio in Via Benedetto Croce, 25 - 56125 - Pisa (PI), email info@giraldi-iacomoni.it, PEC chiara.giraldi@archiworldpec.it, Tel. 050 5205677, Fax 050 5205677, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 22, piano T-1-2-3
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 18/A, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI LAMI, 22, PIANO T-1-2-3

Nell'atto di provenienza il bene è così descritto: "Fabbricato per civile abitazione di vecchia costruzione, da ristrutturare perché in vecchie condizioni statiche di manutenzione ed igieniche; sito in Santa Croce sull'Arno, via Giovanni Lami n. 22, nel centro storico. Tale fabbricato è composto da ingresso-vano scala al piano terra; cucina, soggiorno e wc al piano primo; soggiorno e camera al piano secondo; due camere al piano terzo."

In seguito al sopralluogo il bene è così: "Fabbricato per civile abitazione di vecchia costruzione, ristrutturato quasi completamente, sito in Santa Croce sull'Arno, via Giovanni Lami n. 22, nel centro storico. Tale fabbricato è composto da ingresso-vano scala al piano terra; cucina, soggiorno (adibito a camera) e wc al piano primo; soggiorno e camera al piano secondo; due camere al piano terzo, in una delle quali è stato ricavato un locale tecnico per la caldaia e lavatrice. Al Piano terra vi è un locale di sgombero totalmente da ristrutturare con affaccio su corte interna di altra proprietà che deve essere annesso all'immobile prima descritto andando ad ampliare l'ingresso e costituendo anche un'area salotto."

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI LAMI, 18/A, PIANO T

Nell'atto di provenienza il bene è così descritto: "Fondo ad uso magazzino-deposito al piano terra, in pessimo stato di manutenzione, avente accesso, attualmente, da un fondo attiguo di proprietà dei venditori (part. 122 sub. 11), composto da due vani e un disimpegno; e con annesso, quale pertinenza esclusiva, un piccolo resede tegale; confinante con **** Omissis ****, via Giovanni Lami, **** Omissis ****".

In seguito al sopralluogo il bene risulta essere conforme alla descrizione riportata nell'atto di provenienza.

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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 22, piano T-1-2-3
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 18/A, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI LAMI, 22, PIANO T-1-2-3

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI LAMI, 18/A, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI LAMI, 22, PIANO T-1-2-3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI LAMI, 18/A, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI LAMI, 22, PIANO T-1-2-3

L'appartamento confina a nord con Prop. **** Omissis ****, a sud con prop. **** Omissis ****, ad est con via Giovanni Lami.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI LAMI, 18/A, PIANO T

Confina con **** Omissis ****, via Giovanni Lami, **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI LAMI, 22, PIANO T-1-2-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	9,50 mq	13,89 mq	1,00	13,89 mq	2,90 m	T
Abitazione	40,63 mq	49,43 mq	1,00	49,43 mq	2,69 m	1
Abitazione	41,37 mq	49,82 mq	1,00	49,82 mq	2,69 m	2
Abitazione	41,63 mq	51,07 mq	1,00	51,07 mq	2,84 m	3
Totale superficie convenzionale:				164,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				164,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI LAMI, 18/A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	30,01 mq	36,27 mq	1,00	36,27 mq	2,56 m	T
Cortile	5,64 mq	5,64 mq	0,25	1,41 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				37,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI LAMI, 18/A, PIANO T

Foglio 18 particelle graffate 121 sub 6 e 732 sub 8, cat. C/2, consistenza mq 29, R.C. 80,88, giusta denuncia di variazione per frazionamento e fusione in data 29.05.2018 n. 8167 (prot. n. PI0035247), con cui la part. 732 sub. 4 e le part. 121 sub. 1 e 122 sub.3 sono state soppresse ed hanno originato la part. 122 sub. 11, le part. graffate 121 sub. 6 e 732 sub. 8 e la part. 732 sub. 9; denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni in data 28.03.2018 n. 4086 (prot. n. PI0020544) relativa alle particelle graffate 121 sub. 1 e 122 sub.3; denuncia di costituzione di bcnc in data 11.02.1986 n. 126 in atti dal 11.03.1999 con cui si è originata la part. 732 sub. 4.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI LAMI, 22, PIANO T-1-2-3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	121	5		A2	3	7 vani	144 mq	728,46 €	t-1-2-3	

Corrispondenza catastale

L'immobile risulta essere corrispondente alla planimetria catastale ad eccezione del piano terzo dove in cartongesso è stato realizzato un vano di servizio con lavatrice, caldaia, pilozzo.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI LAMI, 18/A, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	121	6		C2	3	31	36 mq	116,87 €	T	si
	18	732	8		C2						si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente ad eccezione per alcune discrepanze nelle misure rilevate.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI LAMI, 22, PIANO T-1-2-3

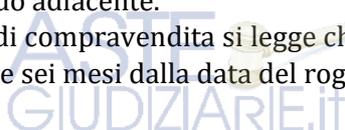
L'immobile in alcune parti è in corso di ristrutturazione.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI LAMI, 18/A, PIANO T

L'immobile versa in pessime condizioni di conservazione. Non è ancora stata chiusa la porta di comunicazione con il fondo adiacente.

Nell'atto di compravendita si legge che la parte acquirente si impegnava a chiudere tale porta a sue spese entro e non oltre sei mesi dalla data del rogito.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI LAMI, 22, PIANO T-1-2-3

L'immobile in alcune parti è stato ristrutturato e quindi è in buono stato di conservazioni, in altre la ristrutturazione non è ultimata e pertanto le condizioni sono di un cantiere non ultimato. In bagno nella parete di sx (lato lavandino) vi sono tracce di umidità.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI LAMI, 18/A, PIANO T

L'immobile si trova in un pessimo stato di conservazione. Il solaio è puntellato da cristi.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI LAMI, 18/A, PIANO T

Vi è una servitù effettiva nel resede di un pozzetto della fogna in cui confluiscono gli scarichi di altri appartamenti e fondi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI LAMI, 22, PIANO T-1-2-3

Immobile di vecchia costruzione, con caratteristiche costruttive tipologiche ante 1967.

Muratura portante in pietra mista, tamponamenti in pietra e laterizio.

Pareti intonacate e tinteggiate.

Pavimenti (non originali) in gress.

Scale interne in pietra serena (originali).

Copertura in travi, travetti lignei e pignatte in laterizio e tegole toscane.

I solai sono stati oggetto di intervento per consolidamento nel 1991: sono stati smontati i solai lignei e sono stati sostituiti con solai in laterizio armato prefabbricato.



Anche la copertura è stata oggetto di intervento nello stesso periodo.
Gli infissi sono in legno e vetro, e le porte interne in legno.
La caldaia non è funzionante e deve essere sostituita, per la produzione di acqua calda è presente un boiler.
Gli impianti sono del 1997 ma non sono stati reperiti certificati dell'impianto.
C'è un termoconvettore in una camera.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI LAMI, 18/A, PIANO T

Immobile di vecchia costruzione, con caratteristiche costruttive tipologiche ante 1967.
Muratura portante in pietra mista, tamponamenti in pietra e laterizio.
in pessimo stato di conservazione, privo di impianti. Gli infissi devono essere sostituiti, i solai rifatti, il pavimento non è presente vi è solo il massetto grezzo.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI LAMI, 22, PIANO T-1-2-3

L'immobile risulta essere occupato dal sig. **** Omissis **** esecutato e dalla moglie **** Omissis ****.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI LAMI, 18/A, PIANO T

L'immobile risulta libero.

L'immobile risulta essere inutilizzato a causa delle condizioni di conservazione pessime.

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI LAMI, 22, PIANO T-1-2-3

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile di proprietà di **** Omissis ****, è stato acquistato con atto tra vivi con rogito Notaio **** Omissis **** da **** Omissis **** e **** Omissis ****.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI LAMI, 18/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/06/1970 al 11/12/2018	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marino	16/06/1970	64019	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	16/07/1970		4956
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
San Miniato	25/06/1970	544			
Dal 11/12/2018 al 21/09/2022	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vittorio di Lella	04/12/2018	18700	11602
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	11/12/2018	22433	15079
		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 del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI LAMI, 22, PIANO T-1-2-3

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 06/11/1997
Reg. gen. 14312 - Reg. part. 2545
Importo: € 155.653,33
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 51.884,44
Spese: € 103.768,89
Percentuale interessi: 8,25 %
Rogante: Gustavo Cammuso
Data: 29/10/1997
N° repertorio: 32612
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 06/08/2019
Reg. gen. 15925 - Reg. part. 2685
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 57.795,20
Data: 29/07/2019
N° repertorio: 808



Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pisa il 08/10/2021
Reg. gen. 20798 - Reg. part. 14698
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI LAMI, 18/A, PIANO T

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 06/11/1997
Reg. gen. 14312 - Reg. part. 2545
Importo: € 155.653,33
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Capitale: € 51.884,44
Spese: € 103.768,89
Percentuale interessi: 8,25 %
Rogante: Gustavo Cammuso
Data: 29/10/1997
N° repertorio: 32612

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 06/08/2019
Reg. gen. 15925 - Reg. part. 2685
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 57.795,20
Data: 29/07/2019
N° repertorio: 808

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pisa il 08/10/2021
Reg. gen. 20798 - Reg. part. 14698
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI LAMI, 22, PIANO T-1-2-3

L'immobile non risulta agibile.

L'edificio è stato edificato prima del 1 settembre del 1967.
E' stato successivamente oggetto dei seguenti permessi rilasciati:

- P.E. 208/91: Interventi interni per il consolidamento di strutture verticali; smontaggio di vecchi solai in legno del 2° e 3° piano e di una falda del tetto, sul lato di via Lami e ricostruzione degli stessi, in laterizio armato prefabbricato; ampliamento wc per la realizzazione della doccia. Le misure riportate nella pratica non corrispondono a quelle rilevate: vi sono alcune discrepanze in alcuni casi anche di decine di cm. Inoltre non è stato realizzato l'antibagno ma risulta essere tutto bagno.
- C.E. 1579/92
- P.E. 78/95: rinnovo della concessione edilizia n. 1579 del 11.02.1992 (vedi P.E. 208/91)
- C.E. 1881/95
- P.E. 657/98: proroga precedente concessione
- C.E. 2233/99

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.

L'immobile non ha altezza interna di 2,70 ml (è stata rilevata altezza di 2,68 e 2,69).

Vi sono difformità di misure e un antibagno mai realizzato.

In caso di aggiudicazione, nei termini si dovrà procedere con la presentazione di una pratica che sani le difformità evidenziate.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI LAMI, 18/A, PIANO T

L'edificio è stato edificato prima del 1 settembre del 1967.

E' stato successivamente oggetto dei seguenti permessi rilasciati:

- attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 L.R. 65/2014, in data 03.05.2018 n 10/2018, per alcune difformità rispetto alla planimetria d'impianto;
- CILA n. 180/2018 del 08.05.2018 prot. 9281, per il frazionamento del fondo in oggetto da quello adiacente.

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.

Trattandosi di deposito non è soggetto all'obbligo di APE, poiché il suo uso standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione.

L'altezza sotto trave è di 2,56 ml.

vi sono alcune difformità nelle misure dei vani e soprattutto dell'altezza che nella pratica è indicata in 2,80 ml anziché 2,56 ml (altezza sotto trave rilevata durante il sopralluogo)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI LAMI, 22, PIANO T-1-2-3

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Risultano esserci tre immobili che scaricano nella stessa Fossa Imoff (tra cui l'immobile oggetto del presente procedimento) il cui pozzetto è localizzato nella corte interna retrostante il bene in oggetto e su cui si affaccia il locale di sgombero che costituisce il secondo lotto del presente procedimento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI LAMI, 18/A, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Risultano esserci tre immobili che scaricano nella stessa Fossa Imoff (tra cui l'immobile oggetto del presente procedimento) il cui pozzetto è localizzato nella corte interna retrostante il bene in oggetto e su cui si affaccia il locale di sgombero che costituisce il secondo lotto del presente procedimento.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 22, piano T-1-2-3
"Fabbricato per civile abitazione di vecchia costruzione, ristrutturato quasi completamente, sito in Santa Croce sull'Arno, via Giovanni Lami n. 22, nel centro storico. Tale fabbricato è composto da ingresso-vano scala al piano terra; cucina, soggiorno (adibito a camera) e wc al piano primo; soggiorno e camera al piano secondo; due camere al piano terzo, in una delle quali è stato ricavato un locale tecnico per la caldaia e lavatrice. Al Piano terra vi è un locale di sgombero totalmente da ristrutturare con affaccio su corte interna di altra proprietà che deve essere annesso all'immobile prima descritto andando ad ampliare l'ingresso e costituendo anche un'area salotto."
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 121, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 130.000,00
Per determinare il valore di mercato del bene in oggetto, si ritiene di adottare quale criterio di stima quello comparativo di valutazione commerciale basandosi sui prezzi di mercato praticati nella zona a metro quadro di superficie tenendo conto di tutti i fattori influenti in riferimento all'ubicazione, alla distanza dal centro abitato, all'accessibilità, alla vicinanza dalla strada principale, alla consistenza dell'immobile, allo stato di manutenzione, alla distribuzione dell'unità immobiliare, alle rifiniture interne ed esterne, ai materiali di pregio, alla commerciabilità ed a quant'altro utile per la determinazione del prezzo.
Visti i requisiti del bene, avendo comparato le caratteristiche del bene con altri venduti in questo periodo con caratteristiche simili nella stessa zona, considerando i valori pubblicati Dall'Agenzia del Territorio di Santa Croce sull'Arno per la zona in oggetto (abitazioni civili in condizioni normali min. 1.000,00 – 1.450,00 max.) che l'edificio deve essere ancora ristrutturato in alcune parti e che il periodo della pandemia ha influito negativamente sull'andamento delle compravendite, si ritiene congruo un prezzo di 800,00 euro/mq.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 18/A, piano T
Nell'atto di provenienza il bene è così descritto: "Fondo ad uso magazzino-deposito al piano terra, in pessimo stato di manutenzione, avente accesso, attualmente, da un fondo attiguo di proprietà dei venditori (part. 122 sub. 11), composto da due vani e un disimpegno; e con annesso, quale pertinenza esclusiva, un piccolo resede tergaie; confinante con **** Omissis ****, via Giovanni Lami, **** Omissis ****". In seguito al sopralluogo il bene risulta essere conforme alla descrizione riportata nell'atto di provenienza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 121, Sub. 6, Categoria C2, Graffato sì - Fg. 18, Part. 732, Sub. 8, Categoria C2, Graffato sì
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.000,00
Per determinare il valore di mercato del bene in oggetto, si ritiene di adottare quale criterio di stima quello comparativo di valutazione commerciale basandosi sui prezzi di mercato praticati nella zona a metro quadro di superficie tenendo conto di tutti i fattori influenti in riferimento all'ubicazione, alla distanza dal centro abitato, all'accessibilità, alla vicinanza dalla strada principale, alla consistenza dell'immobile, allo stato di manutenzione, alla distribuzione dell'unità immobiliare, alle rifiniture interne ed esterne, ai materiali di pregio, alla commerciabilità ed a quant'altro utile per la determinazione del prezzo.
Visti i requisiti del bene, avendo comparato le caratteristiche del bene con altri venduti in questo periodo con caratteristiche simili nella stessa zona, considerando i valori pubblicati Dall'Agenzia del Territorio di Santa Croce sull'Arno per la zona in oggetto per abitazioni civili in condizioni normali è di min. 1.000,00 – 1.450,00 max., ma non vi è un valore relativo a magazzini, che lo stesso è in pessime condizioni di conservazione e che il periodo della pandemia ha influito negativamente sull'andamento



delle compravendite, si ritiene congruo un prezzo di 400,00 euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 22, piano T-1-2-3	164,21 mq	800,00 €/mq	€ 131.368,00	100,00%	€ 130.000,00
Bene N° 2 - Magazzino Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 18/A, piano T	37,68 mq	400,00 €/mq	€ 15.072,00	100,00%	€ 15.000,00
				Valore di stima:	€ 145.000,00

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

Pisa, li 23/09/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giraldi Chiara

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 22, piano T-1-2-3
"Fabbricato per civile abitazione di vecchia costruzione, ristrutturato quasi completamente, sito in Santa Croce sull'Arno, via Giovanni Lami n. 22, nel centro storico. Tale fabbricato è composto da ingresso-vano scala al piano terra; cucina, soggiorno (adibito a camera) e wc al piano primo; soggiorno e camera al piano secondo; due camere al piano terzo, in una delle quali è stato ricavato un locale tecnico per la caldaia e lavatrice. Al Piano terra vi è un locale di sgombero totalmente da ristrutturare con affaccio su corte interna di altra proprietà che deve essere annesso all'immobile prima descritto andando ad ampliare l'ingresso e costituendo anche un'area salotto."
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 121, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 18/A, piano T
Nell'atto di provenienza il bene è così descritto: "Fondo ad uso magazzino-deposito al piano terra, in pessimo stato di manutenzione, avente accesso, attualmente, da un fondo attiguo di proprietà dei venditori (part. 122 sub. 11), composto da due vani e un disimpegno; e con annesso, quale pertinenza esclusiva, un piccolo resede tergale; confinante con **** Omissis ****, via Giovanni Lami, **** Omissis ****". In seguito al sopralluogo il bene risulta essere conforme alla descrizione riportata nell'atto di provenienza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 121, Sub. 6, Categoria C2, Graffato si - Fg. 18, Part. 732, Sub. 8, Categoria C2, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 250/2021 DEL R.G.E.**



LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 22, piano T-1-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 121, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	164,21 mq
Stato conservativo:	L'immobile in alcune parti è stato ristrutturato e quindi è in buono stato di conservazioni, in altre la ristrutturazione non è ultimata e pertanto le condizioni sono di un cantiere non ultimato. In bagno nella parete di sx (lato lavandino) vi sono tracce di umidità.		
Descrizione:	"Fabbricato per civile abitazione di vecchia costruzione, ristrutturato quasi completamente, sito in Santa Croce sull'Arno, via Giovanni Lami n. 22, nel centro storico. Tale fabbricato è composto da ingresso-vano scala al piano terra; cucina, soggiorno (adibito a camera) e wc al piano primo; soggiorno e camera al piano secondo; due camere al piano terzo, in una delle quali è stato ricavato un locale tecnico per la caldaia e lavatrice. Al Piano terra vi è un locale di sgombero totalmente da ristrutturare con affaccio su corte interna di altra proprietà che deve essere annesso all'immobile prima descritto andando ad ampliare l'ingresso e costituendo anche un'area salotto."		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal sig. **** Omissis **** esecutato e dalla moglie **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Santa Croce sull'Arno (PI) - via Giovanni Lami, 18/A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 121, Sub. 6, Categoria C2, Graffato si - Fg. 18, Part. 732, Sub. 8, Categoria C2, Graffato si	Superficie	37,68 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in un pessimo stato di conservazione. Il solaio è puntellato da cristi.		
Descrizione:	Nell'atto di provenienza il bene è così descritto: "Fondo ad uso magazzino-deposito al piano terra, in pessimo stato di manutenzione, avente accesso, attualmente, da un fondo attiguo di proprietà dei venditori (part. 122 sub. 11), composto da due vani e un disimpegno; e con annesso, quale pertinenza esclusiva, un piccolo resede tergale; confinante con **** Omissis ****, via Giovanni Lami, **** Omissis ****". In seguito al sopralluogo il bene risulta essere conforme alla descrizione riportata nell'atto di provenienza.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI LAMI, 22, PIANO T-1-2-3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 06/11/1997
Reg. gen. 14312 - Reg. part. 2545
Importo: € 155.653,33
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 51.884,44
Spese: € 103.768,89
Percentuale interessi: 8,25 %
Rogante: Gustavo Cammuso
Data: 29/10/1997
N° repertorio: 32612
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 06/08/2019
Reg. gen. 15925 - Reg. part. 2685
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 57.795,20
Data: 29/07/2019
N° repertorio: 808

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pisa il 08/10/2021
Reg. gen. 20798 - Reg. part. 14698
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SANTA CROCE SULL'ARNO (PI) - VIA GIOVANNI LAMI, 18/A, PIANO T

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 06/11/1997
Reg. gen. 14312 - Reg. part. 2545
Importo: € 155.653,33

ASTE
GIUDIZIARIE.it



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 51.884,44
Spese: € 103.768,89
Percentuale interessi: 8,25 %
Rogante: Gustavo Cammuso
Data: 29/10/1997
N° repertorio: 32612

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 06/08/2019
Reg. gen. 15925 - Reg. part. 2685
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 57.795,20
Data: 29/07/2019
N° repertorio: 808



Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pisa il 08/10/2021
Reg. gen. 20798 - Reg. part. 14698
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

