

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale avente parti a comune con altre unità immobiliari quali fondazioni, murature portanti, scale, impianto di riscaldamento.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento pignorato si presenta in normali condizioni statiche ed di manutenzione.

La struttura è in calcestruzzo di cemento armato con travi e pilastri, solai piani in latero cemento armato, pareti in laterizio. Pavimenti in cemento e graniglia; zoccolino battiscopa in legno. Infissi interni ed esterni in legno, quest'ultimi muniti di serrande avvolgibili in plastica. Impianto di riscaldamento condominiale con caldaia a gas, elementi radianti in acciaio; l'acqua calda dei sanitari è ottenuta con scaldacqua elettrico. Impianto idrico ed elettrico a traccia interna.

Non è stata fornita al C.T.U. né certificazione energetica, né dichiarazione di conformità degli impianti i quali risultano congrui all'epoca della loro realizzazione (1960).

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

_____ nata a _____ concedono in locazione a _____
_____, l'appartamento in oggetto.

La locazione avrà durata di anni 4 (legge n.431 del '98) con inizio il 01/05/2010 fino al 30/04/2014.

Il canone della locazione è di € 550,00 mensili, oltre spese condominiali.

Il contratto è stato registrato all'Ufficio territoriale di Pontedera in data 31/05/2010 al n. 2709-serie 3.

L'immobile è attualmente occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/2000 al 06/06/2017	Successione di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/3.	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/04/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	22/01/2001		793
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				14	937
Dal 30/12/2011 al 06/06/2017	Successione legittima di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/3	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	07/08/2014		8781
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				753	9990

L'immobile in oggetto risulta essere di proprietà della società [REDACTED] per la quota di 1/3 (dapprima per la nuda proprietà e successivamente in piena proprietà), ad essa pervenuta, nella quota innanzi detta, giusta atto di compravendita a rogiti Notaio Napolitano Sergio del 14/09/2001, trascritto in data 17/09/2001 al n. 8970 RP (annotato di inefficacia in data 10/08/2012 al n. 1642 RP.), da [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] e dec.to il [REDACTED], den.149, vol.9900, trascritta in data 19/12/2013 al n. 13019 RP, divenuto proprietario della sua quota di 1/3, in virtù della successione del padre [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 06/06/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **iscrizione volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 09/09/2010
Reg. gen. 0 - Reg. part. 3609
Importo: € 480.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **domanda giudiziale**
Trascritto a Pisa il 08/09/2003
Reg. gen. 000 - Reg. part. 12163
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

Note: Trattasi di domanda giudiziale per Ufficiale Giudiziario del Tribunale avente per oggetto: revoca atti soggetti a trascrizione.

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Pisa il 19/04/2017

Reg. gen. 0 - Reg. part. 4803

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U. allega relazione notarile: doc.1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

Non sono emerse irregolarità urbanistiche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, all'interno del quale insiste l'appartamento pignorato, è stato edificato con Licenza Edilizia del 26/06/1966 (Pratica n.139/66), Commissione Edilizia del 20/06/1966 e modifiche interne.

Lo stato attuale è conforme alle pratiche edilizie.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'amministratore delle proprietà dell'esecutato ha comunicato che i saldi risultanti da consuntivo al 31/12/2016 risultano pagati.

LOTTO 17

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Istituto di credito ubicato a Pontedera (PI) - via Giosuè Carducci n.30, 32, 34, 36 angolo via Caciagli n.1, 3,11, 13., piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

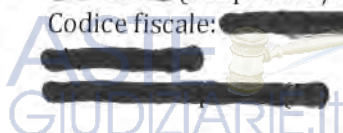


TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 2/3)

Codice fiscale: [REDACTED]



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

- [REDACTED] (Proprietà 2/3)

Il C.T.U. allega relazione notarile (doc.1) nella quale si specifica che [REDACTED], padre dell'esecutato, è divenuto proprietario per l'intero del suolo dove si ergono in parte le unità immobiliari, in virtù degli atti di acquisti trascritti in data 18/12/1954 al n. 4153 R.P. e in data 20/03/1957 al n. 11173 R.P., e divenuto proprietario per l'intero, delle altre unità immobiliari riportate al foglio 10, mappale 34 sub.1 e sub.8 in virtù della sentenza di trasferimento trascritto in data 23/01/1981 al n.815 R.P.

Nella stessa relazione notarile si specifica, inoltre, che la società [REDACTED] è di proprietà degli immobili per la quota di 1/3 (dapprima in nuda proprietà e successivamente in piena proprietà) ad essa pervenuta con atto di compravendita ai rogiti Notaio Napolitano trascritto il 17/09/2001 al n. 8970 R.P. (annotato di inefficacia il 10/08/2012 al n. 1642 R.P.), da [REDACTED] e de.to il [REDACTED] trascritta il 19/12/2013 al n. 13019 R.P., divenuto proprietario della sua quota di 1/3 in virtù della successione del padre [REDACTED]

CONFINI

Confina a sud con via Caciagli, a ovest con via Carducci, a nord e a est con [REDACTED], [REDACTED], S.S.A.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
istituto di credito	300,00 mq	304,00 mq	1,00	304,00 mq	3,20 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				304,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				304,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile in oggetto è ubicato nel centro cittadino nelle immediate vicinanze con la stazione ferroviaria e quella con trasporto pneumatico; lo stabile è ubicato in quartiere avente costruzioni realizzate negli anni 1960-'70. Non ci sono aree libere edificabili e l'urbanizzazione primaria e secondaria sono complete. Negozi, banca, ufficio postale e municipio sono ubicati nel raggio di poche centinaia di metri.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/11/1997 al 07/04/2000	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 30, Sub. 20 Categoria D5
Dal 07/04/2000 al 14/09/2001	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 30, Sub. 20 Categoria D5
Dal 14/09/2001 al 24/09/2001	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 30, Sub. 20 Categoria D5
Dal 24/09/2001 al 30/12/2011	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 30, Sub. 20 Categoria D5
Dal 30/12/2011 al 03/01/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 30, Sub. 20 Categoria D5 Rendita € 8.134,20

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il C.T.U. ha accertato la corrispondenza delle certificazioni catastali con ai dati nel verbale di pignoramento.

Il C.T.U. allega storico catastale: doc.2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffiato	
	10	30	20		D5				8134,2			

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza fra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Il C.T.U. allega storico catastale: doc.2.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale avente parti a comune con altre unità immobiliari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in normali condizioni statiche ed di manutenzione.

La struttura è in calcestruzzo di cemento armato con travi e pilastri, solai piani in latero cemento armato, pareti in laterizio. Pavimenti in monocottura del tipo "galleggiante"; zoccolino battiscopa. Pareti interne in pannelli prefabbricati. Infissi esterni in vetro con intelaiatura in acciaio. Climatizzazione dei locali con split (unità interna e unità esterna). Impianto idrico ed elettrico a traccia interna.

Non è stata fornita al C.T.U. né certificazione energetica, né dichiarazione di conformità degli impianti i quali risultano congrui all'epoca della loro realizzazione (1996).

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

██████████ concede in locazione a ██████████, i locali in oggetto.

La locazione avrà durata di anni 9 con inizio il 01/01/1997 fino al 01/01/2006.

Il canone della locazione, a decorrere dal 01/01/2017 è di € 49.000,00 in rate semestrali, oltre spese condominiali.

Il contratto è stato registrato all'Ufficio territoriale di Pontedera in data 30/01/1997 n.323.

L'immobile è attualmente occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/2000 al 06/06/2017	Successione di ██████████ ██████████ ██████████ proprietario per 1/3.	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/04/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dal 30/12/2011 al 06/06/2017	Successione legittima di [REDACTED] proprietaria per 1/3	Pisa	22/01/2001		793
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				14	937
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	07/08/2014		8781
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				753	9990

L'immobile in oggetto risulta essere di proprietà della società [REDACTED] per la quota di 1/3 (dapprima per la nuda proprietà e successivamente in piena proprietà), ad essa pervenuta, nella quota innanzi detta, giusta atto di compravendita a rogiti Notaio Napolitano Sergio del 14/09/2001, trascritto in data 17/09/2001 al n. 8970 RP (annotato di inefficacia in data 10/08/2012 al n. 1642 RP.), da [REDACTED], nato a [REDACTED] e dec.to il [REDACTED], den.149, vol.9900, trascritta in data 19/12/2013 al n. 13019 RP, divenuto proprietario della sua quota di 1/3, in virtù della successione del padre [REDACTED].

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 06/06/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **iscrizione volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 09/09/2010
Reg. gen. 0 - Reg. part. 3609
Importo: € 480.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **domanda giudiziale**
Trascritto a Pisa il 08/09/2003
Reg. gen. 000 - Reg. part. 12163

A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

Note: Trattasi di domanda giudiziale per Ufficio Giudiziario del Tribunale avente per oggetto: revoca atti soggetti a trascrizione.

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Pisa il 19/04/2017

Reg. gen. 0 - Reg. part. 4803

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Il C.T.U. allega relazione notarile; doc.1.

NORMATIVA URBANISTICA

Non sono emerse irregolarità urbanistiche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Licenza di costruzione n.157/65 del 05/05/'66 e variante n.408/67 del 02/04/1968.

C.E. n.184 del 13/12/'96, pratica n.156/96.

Cambio di destinazione d'uso da carrozzeria a commerciale.

L'immobile è conforme alle C.E. di cui sopra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'amministratore delle proprietà dell'esecutato ha comunicato che i saldi risultanti da consuntivo al 31/12/2016 risultano pagati.

LOTTO 18

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Pontedera (PI) - via V. Caciagli, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 2/3)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 2/3)

Il C.T.U. allega relazione notarile (doc.1) nella quale si specifica che [REDACTED], padre dell'esecutato, è divenuto proprietario per l'intero del suolo dove si ergono in parte le unità immobiliari, in virtù degli atti di acquisti trascritti in data 18/12/1954 al n. 4153 R.P. e in data 20/03/1957 al n. 11173 R.P., e divenuto proprietario per l'intero, delle altre unità immobiliari riportate al foglio 10, mappale 34 sub.1 e sub.8 in virtù della sentenza di trasferimento trascritto in data 23/01/1981 al n.815 R.P.

Nella stessa relazione notarile si specifica, inoltre, che la società [REDACTED] è di proprietà degli immobili per la quota di 1/3 (dapprima in nuda proprietà e successivamente in piena proprietà) ad essa pervenuta con atto di compravendita ai rogiti Notaio Napolitano trascritto il 17/09/2001 al n. 8970 R.P. (annotato di inefficacia il 10/08/2012 al n. 1642 R.P.), da [REDACTED] e detto il [REDACTED], trascritta il 19/12/2013 al n. 13019 R.P., divenuto proprietario della sua quota di 1/3 in virtù della successione del padre [REDACTED].

CONFINI

Confina a a sud con via Caciagli, a est, nord e ovest con [REDACTED], [REDACTED] s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
autorimessa	38,00 mq	42,00 mq	0,50	21,00 mq	3,45 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile in oggetto è ubicato nel centro cittadino nelle immediate vicinanze con la stazione ferroviaria e quella con trasporto pneumatico; lo stabile è ubicato in quartiere avente costruzioni realizzate negli anni 1960-'70. Non ci sono aree libere edificabili e l'urbanizzazione primaria e secondaria sono complete. Negozi, banca, ufficio postale e municipio sono ubicati nel raggio di poche centinaia di metri.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 07/04/2000	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 30, Sub. 21 Categoria C6
Dal 07/04/2000 al 14/09/2000	[REDACTED] proprietaria per 1/3, [REDACTED] proprietario per 1/3, [REDACTED] proprietario per 1/3,	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 30, Sub. 21 Categoria C6
Dal 14/09/2001 al 24/09/2001	[REDACTED] nuda proprietà per 667/1000, [REDACTED] [REDACTED] usufruttuario per 1/3.	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 30, Sub. 21 Categoria C6
Dal 24/09/2001 al 30/12/2011	[REDACTED] proprietaria per 1/3, [REDACTED] proprietaria per 1/3, [REDACTED] proprietario per 1/3.	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 30, Sub. 21 Categoria C6
Dal 30/12/2011 al 30/11/2017	[REDACTED] proprietaria per 1/3, [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 2/3.	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 30, Sub. 21 Categoria C6

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il C.T.U. ha accertato la corrispondenza delle certificazioni catastali con ai dati nel verbale di pignoramento.

Il C.T.U. allega storico catastale: doc.2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	30	21		C6	5	mq 38	Totale mq 47	190,37		

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato è emersa corrispondenza fra planimetria catastale e stato dei luoghi.
Il C.T.U. allega storico catastale: doc.2.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale avente parti a comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù attive sul bene pignorato.
Esiste servitù passiva per la presenza di pozzetti acque nere e tubazioni di scarico acque nere.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale pignorato si presenta in normali condizioni statiche ed di manutenzione.
La struttura è in calcestruzzo di cemento armato con travi e pilastri, solai piani in latero cemento armato, pareti in laterizio. Pavimenti in mattonelle in gres.
Serranda a stecche piene in acciaio .

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Nel corso dei sopralluoghi è emerso che l'immobile è occupato dall'esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 07/04/2000 al	Successione di	Dichiarazione di successione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

06/06/2017	[REDACTED] proprietario per 1/3.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/04/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	22/01/2001		793
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				14	937
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 30/12/2011 al 06/06/2107	Successione legittima di [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/3		30/12/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/08/2014		8781
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				753	9990

L'immobile in oggetto risulta essere di proprietà della società [REDACTED] per la quota di 1/3 (dapprima per la nuda proprietà e successivamente in piena proprietà), ad essa pervenuta, nella quota innanzi detta, giusta atto di compravendita a rogiti Notaio Napolitano Sergio del 14/09/2001, trascritto in data 17/09/2001 al n. 8970 RP (annotato di inefficacia in data 10/08/2012 al n. 1642 RP.), da [REDACTED] nato a [REDACTED] e dec.to il [REDACTED] den.149, vol.9900, trascritta in data 19/12/2013 al n. 13019 RP, divenuto proprietario della sua quota di 1/3, in virtù della successione del padre [REDACTED].

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 06/06/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **iscrizione volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 09/09/2010
Reg. gen. 0 - Reg. part. 3609
Importo: € 480.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **domanda giudiziale**

Trascritto a Pisa il 08/09/2003

Reg. gen. 000 - Reg. part. 12163

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Trattasi di domanda giudiziale per Ufficiale Giudiziario del Tribunale avente per oggetto: revoca atti soggetti a trascrizione.

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Pisa il 19/04/2017

Reg. gen. 0 - Reg. part. 4803

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Il C.T.U. allega relazione notarile: doc.1.

NORMATIVA URBANISTICA

Non sono emerse irregolarità urbanistiche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Licenza di costruzione n.157/65 del 05/05/'66 e variante n.408/67 del 02/04/1968.

C.E. n.184 del 13/12/'96, pratica n.156/96.

Cambio di destinazione d'uso da carrozzeria a commerciale.

L'immobile è conforme alle C.E. di cui sopra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'amministratore delle proprietà dell'esecutato ha comunicato che i saldi risultanti da consuntivo al 31/12/2016 risultano pagati.

LOTTO 19

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Laboratorio ubicato a Pontedera (PI) - via V. Caciagli, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 2/3)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 2/3)

Il C.T.U. allega relazione notarile (doc.1) nella quale si specifica che # [REDACTED], padre dell'esecutato, è divenuto proprietario per l'intero del suolo dove si ergono in parte le unità immobiliari, in virtù degli atti di acquisti trascritti in data 18/12/1954 al n. 4153 R.P. e in data 20/03/1957 al n. 11173 R.P., e divenuto proprietario per l'intero, delle altre unità immobiliari riportate al foglio 10, mappale 34 sub.1 e sub.8 in virtù della sentenza di trasferimento trascritto in data 23/01/1981 al n.815 R.P.

Nella stessa relazione notarile si specifica, inoltre, che la società [REDACTED] è di proprietà degli immobili per la quota di 1/3 (dapprima in nuda proprietà e successivamente in piena proprietà) ad essa pervenuta con atto di compravendita ai rogiti Notaio Napolitano trascritto il 17/09/2001 al n. 8970 R.P. (annotato di inefficacia il 10/08/2012 al n. 1642 R.P.), da [REDACTED], nato a [REDACTED] e de.to il [REDACTED], trascritta il 19/12/2013 al n. 13019 R.P., divenuto proprietario della sua quota di 1/3 in virtù della successione del padre [REDACTED]

CONFINI

Confina a sud con via Caciagli, a ovest e est con [REDACTED], a nord con cooperativa dipendenti comunali, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ripostigli	55,00 mq	57,00 mq	0,20	11,40 mq	2,70 m	terra

Locale di deposito	122,00 mq	124,00 mq	0,20	24,80 mq	3,40 m	terra
Totale superficie convenzionale:				36,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				36,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile in oggetto è ubicato nel centro cittadino nelle immediate vicinanze con la stazione ferroviaria e quella con trasporto pneumatico; lo stabile è ubicato in quartiere avente costruzioni realizzate negli anni 1960-'70. Non ci sono aree libere edificabili e l'urbanizzazione primaria e secondaria sono complete. Negozi, banca, ufficio postale e municipio sono ubicati nel raggio di poche centinaia di metri.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 07/04/2000	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 30, Sub. 22 Categoria C3
Dal 07/04/2000 al 14/09/2001	[REDACTED] proprietaria per 1/3, [REDACTED] proprietario per 1/3, [REDACTED] proprietario per 1/3.	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 30, Sub. 22 Categoria C3
Dal 14/09/2001 al 24/09/2001	[REDACTED] nuda proprietà per 667/1000, [REDACTED] usufruttuario per 1/3.	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 30, Sub. 22 Categoria C3
Dal 24/09/2001 al 30/12/2011	[REDACTED] proprietaria per 1/3, [REDACTED] proprietaria per 1/3, [REDACTED] proprietario per 1/3.	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 30, Sub. 22 Categoria C3
Dal 30/12/2011 al 30/11/2017	[REDACTED] proprietaria per 1/3, [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 2/3.	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 30, Sub. 22 Categoria C3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il C.T.U. ha accertato la corrispondenza delle certificazioni catastali con ai dati nel verbale di pignoramento.

Il C.T.U. allega storico catastale: doc.2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	30	22		C3	3	mq 178	totale mq 181	1213,47		

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato è emersa corrispondenza fra planimetria catastale e stato dei luoghi.
Il C.T.U. allega storico catastale: doc.2.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale avente parti a comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante in calcestruzzo di cemento armato, solai piani in latero cemento armato, pareti in mattoni di laterizio. L'immobile, costituito da un ampio locale dal quale si accede ad una serie di piccole stanze, oggi in disuso, e adibite tempo addietro a w.c., chiostre, magazzini, autoclave e ripostigli in precario stato di manutenzione e conservazione.

Non risulta funzionante alcun tipo di impianto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/2000 al 06/06/2017	Successione di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/3.	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/04/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	22/01/2001		793
		Registrazione			
Dal 30/12/2011 al 06/06/2017	Successione legittima di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/3.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	07/08/2014		8781
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				14	973
				753	9990

L'immobile in oggetto risulta essere di proprietà della società [REDACTED] per la quota di 1/3 (dapprima per la nuda proprietà e successivamente in piena proprietà), ad essa pervenuta, nella quota innanzi detta, giusta atto di compravendita a rogiti Notaio Napolitano Sergio del 14/09/2001, trascritto in data 17/09/2001 al n. 8970 RP (annotato di inefficacia in data 10/08/2012 al n. 1642 RP.), da [REDACTED], nato a [REDACTED] e dec.to il [REDACTED], den.149, vol.9900, trascritta in data 19/12/2013 al n. 13019 RP, divenuto proprietario della sua quota di 1/3, in virtù della successione del padre [REDACTED].

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 06/06/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **iscrizione volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 09/09/2010
Reg. gen. 0 - Reg. part. 3609
Importo: € 480.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **domanda giudiziale**
Trascritto a Pisa il 08/09/2003
Reg. gen. 000 - Reg. part. 12163
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Trattasi di domanda giudiziale per Ufficiale Giudiziario del Tribunale avente per oggetto: revoca atti soggetti a trascrizione.
- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Pisa il 19/04/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 4803
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Il C.T.U. allega relazione notarile: doc.1.

NORMATIVA URBANISTICA

Non sono emerse irregolarità urbanistiche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato all'interno del quale insiste l'immobile pignorato, è stato costruito con Licenza Edilizia n. 157/65 del 05/05/'66 e variante n. 408/67 del 02/04/68.

C.E. n.184 del 13/12/'96, pratica n.156/96.

Cambio di destinazione d'uso da carrozzeria a commerciale.

Lo stato attuale corrisponde a quello indicato nella suddetta variante.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'amministratore delle proprietà dell'esecutato ha comunicato che i saldi risultanti da consuntivo al 31/12/2016 risultano pagati.

LOTTO 20

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - via V. Caciagli, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 2/3)

Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 2/3)

Il C.T.U. allega relazione notarile (doc.1) nella quale si specifica che [REDACTED], padre dell'esecutato, è divenuto proprietario per l'intero del suolo dove si ergono in parte le unità immobiliari, in virtù degli atti di acquisti trascritti in data 18/12/1954 al n. 4153 R.P. e in data 20/03/1957 al n. 11173 R.P., e divenuto proprietario per l'intero, delle altre unità immobiliari riportate al foglio 10, mappale 34 sub.1 e sub.8 in virtù della sentenza di trasferimento trascritto in data 23/01/1981 al n.815 R.P.

Nella stessa relazione notarile si specifica, inoltre, che la società [REDACTED] è di proprietà degli immobili per la quota di 1/3 (dapprima in nuda proprietà e successivamente in piena proprietà) ad essa pervenuta con atto di compravendita ai rogiti Notaio Napolitano trascritto il 17/09/2001 al n. 8970 R.P. (annotato di inefficacia il 10/08/2012 al n. 1642 R.P.), da [REDACTED] nato a [REDACTED] e de.to il [REDACTED], trascritta il 19/12/2013 al n. 13019 R.P., divenuto proprietario della sua quota di 1/3 in virtù della successione del padre [REDACTED]

La sentenza di trasferimento trascritta il 23/01/1981 al n.815 Partic. stabilisce che la chiostra era di proprietà di Ricci Livio per la quota di 368 millesimi.

CONFINE

Confina a nord con condominio [redacted] ed altri, a sud con via Caciagli, a ovest con [redacted], a est con condominio [redacted], s.s.a.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	93,00 mq	99,00 mq	1,00	99,00 mq	2,90 m	terreno
Cortile-chiostra	58,00 mq	59,00 mq	0,15	8,85 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				107,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile in oggetto è ubicato nel centro cittadino nelle immediate vicinanze con la stazione ferroviaria e quella con trasporto pneumatico; lo stabile è ubicato in quartiere avente costruzioni realizzate negli anni 1960-'70. Non ci sono aree libere edificabili e l'urbanizzazione primaria e secondaria sono complete. Negozi, banca, ufficio postale e municipio sono ubicati nel raggio di poche centinaia di metri.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/01/1981 al 07/04/2000	[redacted]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 34, Sub. 1 Categoria C1
Dal 30/06/1987 al 16/01/1981	[redacted]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 34, Sub. 1 Categoria C1
Dal 07/04/2000 al 14/09/2001	[redacted] proprietaria per 1/3, [redacted] proprietario per 1/3 e [redacted] proprietario per 1/3.	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 34, Sub. 1 Categoria C1
Dal 14/09/2001 al 24/09/2001	[redacted] nuda proprietà per 1/3, [redacted] usufruttuario per 1/3.	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 34, Sub. 1 Categoria C1
Dal 24/09/2001 al 30/11/2001	[redacted] proprietaria per 1/3, [redacted] proprietario per 1/3.	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 31, Sub. 1 Categoria C1
Dal 30/12/2011 al 30/11/2017	[redacted] proprietaria per 1/3, [redacted]	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 34, Sub. 1

	proprietario per 2/3.	Categoria C1
--	-----------------------	--------------

Il C.T.U. ha accertato la corrispondenza delle certificazioni catastali con ai dati nel verbale di pignoramento.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il C.T.U. allega storico catastale: doc.2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	34	1		C1		70 mq	totale mq 92	2035,36		

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato è emersa corrispondenza fra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Il C.T.U. allega storico catastale: doc.2.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale avente parti a comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla sentenza di trasferimento trascritta il 23/01/1981 al n. 815 R.P. si rileva l'esistenza di servitù passiva consistente di passo carrabile a favore dei condomini del fabbricato adiacente (), per accedere alla chiostra. Non risultano servitù attive sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in normali condizioni statiche ed di manutenzione.

La struttura è in calcestruzzo di cemento armato con travi e pilastri, solai piani in latero cemento armato, pareti in laterizio. Pavimenti in piastrelle di gres. Non esistono impianti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/2000 al 06/06/2017	Successione di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/3.	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/04/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	22/01/2001		793
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2011 al 06/06/2017	Successione legittima di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/3	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/12/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	07/08/2014		8781
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				753	9990

L'immobile in oggetto risulta essere di proprietà della società [REDACTED] per la quota di 1/3 (dapprima per la nuda proprietà e successivamente in piena proprietà), ad essa pervenuta, nella quota innanzi detta, giusta atto di compravendita a rogiti Notaio Napolitano Sergio del 14/09/2001,

trascritto in data 17/09/2001 al n. 8970 RP (annotato di inefficacia in data 10/08/2012 al n. 1642 RP.), da [redacted] nato a [redacted] e dec.to il [redacted] den.149, vol.9900, trascritta in data 19/12/2013 al n. 13019 RP, divenuto proprietario della sua quota di 1/3, in virtù della successione del padre [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pisa aggiornate al 06/06/2107, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **iscrizione volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 09/09/2010
Reg. gen. 0 - Reg. part. 3609
Importo: € 480.000,00
A favore di [redacted]
Contro [redacted]

Trascrizioni

- **domanda giudiziale**
Trascritto a Pisa il 08/09/2003
Reg. gen. 000 - Reg. part. 12163
A favore di [redacted]
Contro [redacted]
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Trattasi di domanda giudiziale per Ufficio Giudiziario del Tribunale avente per oggetto: revoca atti soggetti a trascrizione.
- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Pisa il 19/04/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 4803
A favore di [redacted]
Contro [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U. allega relazione notarile: doc.1.

NORMATIVA URBANISTICA

Non sono emerse irregolarità urbanistiche.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGOLARITÀ EDILIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Licenza Edilizia n. 157/65 del 05/05/'66 e variante n.408/67 del 02/04/1968.

C.E. n.184 del 13/12/'96, pratica n.156/96.

Con Licenza Edilizia del 31/08/1968 la chiostra ha destinazione di parcheggio auto e sul fondo ad essa attiguo, esiste servitù di passo carrabile per accedere dalla via Caciagli alla chiostra.

Cambio di destinazione d'uso da carrozzeria a commerciale.

L'immobile è conforme alle C.E. di cui sopra salvo il tamponamento murario di due piccole finestre fra il fondo e l'attiguo cortile. Tali opere abusive potranno essere sanate mediante il ripristino della preesistente situazione o mediante il pagamento di una sanzione non inferiore ad € 516,00 art. 206 della L.R.T. n.65/2014.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'amministratore delle proprietà dell'esecutato ha comunicato che i saldi risultanti da consuntivo al 31/12/2016 risultano pagati.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, suoi dati metrici, la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta ed infine la capitalizzazione del reddito lordo ritraibile e del saggio di rendimento medio per comparazione. tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via V. Caciagli n.5, piano t-2
Trattasi di appartamento di civile abitazione, ubicato al piano 2° (3° piano fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale, di proprietà Ricci Livio per la quota ideale di 2/3.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 30, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)
Valore di stima del bene: € 248.385,75
L'appartamento è ubicato al piano 2° (3° piano fuori terra), all'interno di un fabbricato

condominiale sito in Comune di Pontedera (Pi), via Caciagli n.5 (foto 9,11).

L'unità abitativa, cui vi si accede da scala comune e/o ascensore, comprende l'ingresso, disimpegno, n.5 locali, cucina, doppi servizi, ripostiglio, veranda-loggiato e 2 balconi. Al piano terreno insistono n.3 ripostigli ed un bagno-w.c.; al piano copertura esiste una terrazza ed un piccolo ripostiglio.

Il C.T.U. ha determinato il valore dell'immobile in base ai prezzi correnti di mercato relativi a immobili simili, ed ha esaminato anche elementi di riscontro quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, ecc... riguardanti beni con analoghe caratteristiche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pontedera (PI) - via V. Caciagli n.5, piano t-2	232,85 mq	1.600,00 €/mq	€ 372.560,00	66,67	€ 248,385,75
Valore di stima:					€ 248.385,75

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via V. Caciagli n.7, piano 1°
Trattasi di appartamento posto al piano 1° (2° fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 30, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)
Valore di stima del bene: € 105.355,27
L'appartamento è posto al piano 1° (2° fuori terra), all'interno di un fabbricato condominiale elevato di più piani fuori terra, in Comune di Pontedera (Pi), via Caciagli n.7 (foto 4, 5).
Si accede all'appartamento da scala condominiale; l'unità abitativa si compone di ingresso, cucina, soggiorno, camera, ripostiglio, bagno e balcone.
Il C.T.U. ha determinato il valore dell'immobile in base ai prezzi correnti di mercato relativi a immobili simili, ed ha esaminato anche elementi di riscontro quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, ecc... riguardanti beni con analoghe caratteristiche.
Il valore di stima di cui sopra (€ 158.025,00) è nel caso di immobile libero.
Poiché l'immobile è locato si ha il seguente valore di stima:
 $\text{mq } 75,25 \times \text{€/mq } 1.600,00 = \text{€ } 120.400,00$
Quota in vendita: 66,67%
Totale: € 80.271,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Pontedera (PI) - Via V. Caciagli n.7, piano	75,25 mq	2.100,00 €/mq	€ 158.025,00	66,67	€ 105.355,27

1°					
Valore di stima:					€ 105.355,27

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via V. Caciagli n.7, piano 2°
 Trattasi di appartamento sito al piano 2° (3° piano fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 30, Sub. 6, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)
 Valore di stima del bene: € 80.754,04
 L'appartamento è ubicato al piano 2° di un fabbricato condominiale, elevato di più piani fuori terra, sito in Comune di Pontedera (Pi), via Caciagli n.7 (foto 4, 5).
 Si compone di ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno-w.c., ripostiglio ed un balcone.
 Il C.T.U. ha determinato il valore dell'immobile in base ai prezzi correnti di mercato relativi a immobili simili, ed ha esaminato anche elementi di riscontro quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, ecc... riguardanti beni con analoghe caratteristiche.
 Il valore di stima di cui sopra (€ 121.125,00) è nel caso di immobile libero.
 Poiché l'immobile è locato si ha il seguente valore di stima:
 $\text{mq } 63,75 \times \text{€}/\text{mq } 1.400,00 = \text{€ } 89.250,00$
 Quota in vendita: 66,67%
 Totale: € 59.503,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Pontedera (PI) - via V. Caciagli n.7, piano 2°	63,75 mq	1.900,00 €/mq	€ 121.125,00	66,67	€ 80.754,04
Valore di stima:					€ 80.754,04

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via V. Caciagli n.7, piano 3°
 Trattasi di appartamento di civile abitazione posto al piano 3° (4° piano fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 30, Sub. 7, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)
 Valore di stima del bene: € 72.253,61
 L'appartamento in oggetto è ubicato al piano 3° (4° piano fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in Comune di Pontedera, via Caciagli n.7 (foto 4, 5).

Si compone di ingresso, cucina con balcone, soggiorno, camera, bagno e ripostiglio.

Il C.T.U. ha determinato il valore dell'immobile in base ai prezzi correnti di mercato relativi a immobili simili, ed ha esaminato anche elementi di riscontro quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, ecc... riguardanti beni con analoghe caratteristiche.

Il valore di stima di cui sopra (€ 108.375,00) è nel caso di immobile libero.

Poiché l'immobile è locato si ha il seguente valore di stima:

$\text{mq } 63,75 \times \text{€}/\text{mq } 1.300,00 = \text{€ } 82.875,00$

Quota in vendita: 66,67%

Totale: € 55.253,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Pontedera (PI) - via V. Caciagli n.7, piano 3°	63,75 mq	1.700,00 €/mq	€ 108.375,00	66,67	€ 72.253,61
Valore di stima:					€ 72.253,61

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via V. Caciagli n.15, piano 1°
Trattasi di appartamento sito al piano 1° (2° piano fuori terra), di un più ampio fabbricato condominiale in Comune di Pontedera (PI), via Caciagli n.15.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 30, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)
Valore di stima del bene: € 107.163,69
Trattasi di unità abitativa ubicata al piano 1° (2° piano fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale sito in Comune di Pontedera (PI), via Caciagli n. 15 (foto 7, 3).
Si accede all'appartamento pignorato da scala comune e/o da ascensore; il portoncino di ingresso è quello posto a destra salendo le scale.
Il C.T.U. ha determinato il valore dell'immobile in base ai prezzi correnti di mercato relativi a immobili simili, ed ha esaminato anche elementi di riscontro quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, ecc... riguardanti beni con analoghe caratteristiche.
L'importo di € 160.737,50 riguarda l'immobile libero da cose e/o persone.
Poiché l'immobile è locato si ha il seguente valore di stima:
 $\text{mq } 91,85 \times \text{€}/\text{mq } 1.300,00 = \text{€ } 119.405,00$
Quota in vendita: 66,67%
Totale: € 79.607,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
-------------------------	-----------------------------	-----------------	-----------------------	---------------------	--------

Bene N° 5 - Appartamento Pontedera (PI) - via V. Caciagli n.15, piano 1°	91,85 mq	1.750,00 €/mq	€ 160.737,50	66,67	€ 107.163,69
Valore di stima:					€ 107.163,69

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via V. Caciagli n.15, piano 1°
Trattasi di appartamento per civile abitazione sito al piano 1° (2° piano fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 30, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)
Valore di stima del bene: € 102.963,48
Trattasi di appartamento ubicato al piano 1° all'interno di un più ampio fabbricato condominiale sito in Comune di Pontedera via Caciagli n.15(foto 7, 3).
Più precisamente è l'unità abitativa che si trova a sinistra (lato est) salendo le scale. Vi si accede da scale e/o ascensore.
Il C.T.U. ha determinato il valore dell'immobile in base ai prezzi correnti di mercato relativi a immobili simili, ed ha esaminato anche elementi di riscontro quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, ecc... riguardanti beni con analoghe caratteristiche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Pontedera (PI) - via V. Caciagli n.15, piano 1°	88,25 mq	1.750,00 €/mq	€ 154.437,50	66,67	€ 102.963,48
Valore di stima:					€ 102.963,48

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via V. Caciagli n.15, piano 2°
Trattasi di appartamento sito al piano 2° di un più ampio fabbricato condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 30, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)
Valore di stima del bene: € 99.304,97
Trattasi di un appartamento sito al piano 2° di un più ampio fabbricato condominiale sito in Comune di Pontedera (Pi) via Caciagli n.15 (foto 7,3).
Più precisamente trattasi dell'unità abitativa posta a destra (lato ovest) salendo le scale. Vi si accede da scale e/o ascensore.

Il C.T.U. ha determinato il valore dell'immobile in base ai prezzi correnti di mercato relativi a immobili simili, ed ha esaminato anche elementi di riscontro quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, ecc... riguardanti beni con analoghe caratteristiche.

Il valore di stima di cui sopra (€ 148.950,00) è nel caso di immobile libero.

Poiché l'immobile è concesso in comodato gratuito si ha il seguente valore di stima:

$\text{mq } 82,75 \times \text{€}/\text{mq } 1.350,00 = \text{€ } 111.712,00$

Quota in vendita: 66,67%

Totale: € 74.478,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Pontedera (PI) - via V. Caciagli n.15, piano 2°	82,75 mq	1.800,00 €/mq	€ 148.950,00	66,67	€ 99.304,97
Valore di stima:					€ 99.304,97

LOTTO 8

- Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via V. Caciagli n.15, piano 2°
 Trattasi di un appartamento sito al piano 2° (3° piano fuori terra) facente parte di un più ampio fabbricato condominiale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 30, Sub. 11, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)
 Valore di stima del bene: € 93.738,02
 Trattasi di un appartamento ubicato al piano 2° (3° piano fuori terra) cui vi si accede da scale e/o ascensore. L'immobile è all'interno di un fabbricato condominiale ubicato in Comune di Pontedera (PI), via Caciagli n.15 (foto 7, 3).
 Più precisamente è l'unità abitativa posta sul lato sinistro (lato est) salendo le scale.
 L'immobile in oggetto è ubicato al piano 2° di un più ampio fabbricato condominiale.
 Il C.T.U. ha determinato il valore dell'immobile in base ai prezzi correnti di mercato relativi a immobili simili, e ha esaminato anche elementi di riscontro quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, ecc... riguardanti beni con analoghe caratteristiche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Pontedera (PI) - via V. Caciagli n.15, piano 2°	74,00 mq	1.900,00 €/mq	€ 140.600,00	66,67	€ 93.738,02
Valore di stima:					€ 93.738,02

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via V. Caciagli n.15, piano 3°
Trattasi di appartamento per civile abitazione sito al piano 3° (4° piano fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 30, Sub. 12, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)
Valore di stima del bene: € 99.304,97
L'immobile è ubicato al piano 3° (4° piano fuori terra), all'interno di un più ampio fabbricato condominiale sito in Comune di Pontedera (Pi), via Caciagli n.15 (foto 7, 3).
Più precisamente trattasi dell'appartamento, cui vi si accede da scale e/o ascensore, situato a destra (lato ovest) salendo le scale.
Il C.T.U. ha determinato il valore dell'immobile in base ai prezzi correnti di mercato relativi a immobili simili, ed ha esaminato anche elementi di riscontro quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, ecc... riguardanti beni con analoghe caratteristiche.
Il valore di stima di cui sopra (€ 148.950,00) è nel caso di immobile libero.
Poiché l'immobile è locato si ha il seguente valore di stima:
 $\text{mq } 82,75 \times \text{€}/\text{mq } 1.350,00 = \text{€ } 111.712,00$
Quota in vendita: 66,67%
Totale: € 74.478,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Pontedera (PI) - via V. Caciagli n.15, piano 3°	82,75 mq	1.800,00 €/mq	€ 148.950,00	66,67	€ 99.304,97
Valore di stima:					€ 99.304,97

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via V. Caciagli n.15, piano 3°
Trattasi di appartamento per civile abitazione sito al piano 3° (4° fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 30, Sub. 13, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)
Valore di stima del bene: € 93.738,02
Trattasi di appartamento ubicato al piano 3° (4° piano fuori terra), all'interno di un fabbricato condominiale sito in Comune di Pontedera (Pi) via Caciagli 15 (foto 7,3).
Più precisamente è l'appartamento, cui vi si accede da scale e/o ascensore, posto a sinistra (lato est) salendo le scale.
Il C.T.U. ha determinato il valore dell'immobile in base ai prezzi correnti di mercato relativi a immobili simili, ed ha esaminato anche elementi di riscontro quali borsini immobiliari,

pubblicazioni di agenzie immobiliari, ecc... riguardanti beni con analoghe caratteristiche.
 Il valore di stima di cui sopra (€ 140.600,00) è nel caso di immobile libero.
 Poiché l'immobile è locato si ha il seguente valore di stima:
 $\text{mq } 74,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.400,00 = \text{€ } 103.600,00$
 Quota in vendita: 66,67%
 Totale: € 69.070,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Pontedera (PI) - via V. Caciagli n.15, piano 3°	74,00 mq	1.900,00 €/mq	€ 140.600,00	66,67	€ 93.738,02
Valore di stima:					€ 93.738,02

LOTTO 11

- Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via V. Caciagli n. 15, piano 4
 Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano 4° (5° piano fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 30, Sub. 14, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)
 Valore di stima del bene: € 132.556,63
 Trattasi di appartamento ubicato al piano 4° (5° piano fuori terra), all'interno di un più ampio fabbricato condominiale sito in Comune di Pontedera (Pi), via Caciagli n.15(foto 7,3).
 Più precisamente trattasi dell'appartamento, cui vi si accede da scale e/o ascensore, posto a destra (lato ovest) salendo le scale.
 Il C.T.U. ha determinato il valore dell'immobile in base ai prezzi correnti di mercato relativi a immobili simili, ed ha esaminato anche elementi di riscontro quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, ecc... riguardanti beni con analoghe caratteristiche.
 Il valore di stima di cui sopra (€ 198.825,00) è nel caso di immobile libero.
 Poiché l'immobile è locato si ha il seguente valore di stima:
 $\text{mq } 120,50 \times \text{€}/\text{mq } 1.250,00 = \text{€ } 150.625,00$
 Quota in vendita: 66,67%
 Totale: € 100.422,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Pontedera (PI) - via V. Caciagli n. 15, piano 4	120,50 mq	1.650,00 €/mq	€ 198.825,00	66,67	€ 132.556,63

Valore di stima: € 132.556,63

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 12

- Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via V. Caciagli n.15, piano 4°
 Trattasi di appartamento per civile abitazione sito al piano 4° (5° piano fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 30, Sub. 15, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)
 Valore di stima del bene: € 100.925,05
 Trattasi di un appartamento ubicato al piano 4° (5° piano fuori terra) all'interno di un più ampio fabbricato condominiale sito in Comune di Pontedera (PI) via Caciagli n.15 (foto 7,3).
 Più precisamente trattasi dell'appartamento, cui vi si accede sia da scale sia da ascensore, posto a sinistra (lato est) salendo le scale.
 Il C.T.U. ha determinato il valore dell'immobile in base ai prezzi correnti di mercato relativi a immobili simili, ed ha esaminato anche elementi di riscontro quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, ecc... riguardanti beni con analoghe caratteristiche.
 Il valore di stima di cui sopra (€ 151.380,00) è nel caso di immobile libero.
 Poiché l'immobile è locato si ha il seguente valore di stima:
 $\text{mq } 84,10 \times \text{€}/\text{mq } 1.350,00 = \text{€ } 113.535,00$
 Quota in vendita: 66,67%
 Totale: € 75.694,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento Pontedera (PI) - via V. Caciagli n.15, piano 4°	84,10 mq	1.800,00 €/mq	€ 151.380,00	66,67	€ 100.925,05
Valore di stima:					€ 100.925,05

LOTTO 13

- Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via V. Caciagli n.15, piano 5°
 Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto al piano 5° (6° piano fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 30, Sub. 16, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)
 Valore di stima del bene: € 129.256,46
 Trattasi di appartamento ubicato al piano 5 (6° piano fuori terra) cui vi si accede da scale e/o ascensore, facente parte di un più ampio fabbricato condominiale sito in comune di Pontedera via Caciagli n 15 (foto 7,3).

Più precisamente è quello posto a destra (lato ovest) salendo le scale.

Il C.T.U. ha determinato il valore dell'immobile in base ai prezzi correnti di mercato relativi a immobili simili, ed ha esaminato anche elementi di riscontro quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, ecc... riguardanti beni con analoghe caratteristiche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Appartamento Pontedera (PI) - via V. Caciagli n.15, piano 5°	117,50 mq	1.650,00 €/mq	€ 193.875,00	66,67	€ 129.256,46
Valore di stima:					€ 129.256,46

Valore finale di stima: € 129.256,46

LOTTO 14

- Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via V. Caciagli n.15, piano 5°
 Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto al piano 5° (6° piano fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 30, Sub. 17, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)
 Valore di stima del bene: € 98.344,92
 Trattasi di appartamento ubicato al piano 5° (6° piano fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale sito in Comune di Pontedera (Pi), via Caciagli n.15 (foto 7,3).
 Più precisamente l'appartamento, cui vi si accede da scale e/o ascensore, è posto sulla sinistra lato (est) salendo le scale.
 Il C.T.U. ha determinato il valore dell'immobile in base ai prezzi correnti di mercato relativi a immobili simili, ed ha esaminato anche elementi di riscontro quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, ecc... riguardanti beni con analoghe caratteristiche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Appartamento Pontedera (PI) - via V. Caciagli n.15, piano 5°	81,95 mq	1.800,00 €/mq	€ 147.510,00	66,67	€ 98.344,92
Valore di stima:					€ 98.344,92

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via V. Caciagli n.7, piano 1°
Trattasi di un appartamento sito al piano 1° (2° piano fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale. Nell'atto di pignoramento immobiliare è stato erroneamente scritto via Caciagli n.c.4 in luogo di n.c. 7.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 30, Sub. 18, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)
Valore di stima del bene: € 105.005,25
Trattasi di appartamento ubicato al piano 1° (2° piano fuori terra) all'interno di un fabbricato sito in Comune di Pontedera, via Caciagli n.7 (foto 4, 5, 9).
Più precisamente è quello che occupa la porzione nord del piano 1° del fabbricato.
Il C.T.U. ha determinato il valore dell'immobile in base ai prezzi correnti di mercato relativi a immobili simili, ed ha esaminato anche elementi di riscontro quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, ecc... riguardanti beni con analoghe caratteristiche.
Il valore di stima di cui sopra (€ 157.500,00) è nel caso di immobile libero.
Poiché l'immobile è locato si ha il seguente valore di stima:
 $\text{mq } 90,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.300,00 = \text{€ } 117.000,00$
Quota in vendita: 66,67%
Totale: € 78.004,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Appartamento Pontedera (PI) - via V. Caciagli n.7, piano 1°	90,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 157.500,00	66,67	€ 105.005,25
				Valore di stima:	€ 105.005,25

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via V. Caciagli n. 7, piano 1°
Trattasi di appartamento per civile abitazione sito al piano 1° (2° piano fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale. Nell'atto di pignoramento immobiliare è stato erroneamente scritto via Caciagli n.c. 4 in luogo di n.c.7.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 30, Sub. 19, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)
Valore di stima del bene: € 137.066,85
Trattasi di appartamento ubicato al piano 1° (2° piano fuori terra) all'interno di un fabbricato condominiale sito in Comune di Pontedera (Pi), via Caciagli n.7(foto 4, 5, 11).
Più precisamente è quello che occupa la porzione sud del piano 1° del fabbricato.
Il C.T.U. ha determinato il valore dell'immobile in base ai prezzi correnti di mercato relativi a immobili simili, ed ha esaminato anche elementi di riscontro quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, ecc... riguardanti beni con analoghe caratteristiche.
Il valore di stima di cui sopra (€ 205.590,00) è nel caso di immobile libero.
Poiché l'immobile è locato si ha il seguente valore di stima:

mq 124,60 x €/mq 1.250,00 = € 155.750,00

Quota in vendita: 66,67%

Totale: € 103.839,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Appartamento Pontedera (PI) - via V. Caciagli n. 7, piano 1°	124,60 mq	1.650,00 €/mq	€ 205.590,00	66,67	€ 137.066,85
Valore di stima:					€ 137.066,85

LOTTO 17

- Bene N° 17** - Istituto di credito ubicato a Pontedera (PI) - via Giosuè Carducci n.30, 32, 34, 36 angolo via Caciagli n.1, 3,11, 13., piano terra

Trattasi di locali ad uso istituto di credito siti al piano terreno di un più ampio fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 30, Sub. 20, Categoria D5

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

Valore di stima del bene: € 450.865,88

L'Istituto di Credito occupa il piano terreno di un fabbricato ubicato in Comune di Pontedera via Carducci n. 30, 32, 34, 36 angolo via Caciagli n. 1, 3, 11, 13 (foto 8, 9, 10, 11).

Il C.T.U. ha determinato il valore dell'immobile in primo luogo comparativamente cioè in base ai prezzi correnti di mercato relativi a immobili simili, ed ha esaminato anche elementi di riscontro quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, ecc... riguardanti beni con analoghe caratteristiche:

€/mq 2.300,00 x mq 304,00 = € 699.200,00=

Poiché il valore di un immobile, con particolare riferimento a quello in oggetto, è connesso al prezzo d'uso dello stesso, e settoriale, in relazione al saggio medio di rendimento immobiliare, a titolo di riscontro, viene eseguita anche la valutazione del cespite in base alla capitalizzazione del reddito lordo ritraibile (€ 49.000,00) e, assunto un opportuno saggio di rendimento lordo medio per comparazione ($r = 7,50\%$), sempre in base a concrete esperienze di mercato, si perverrà alla determinazione del valore capitale: $V = 49.000 / 7,50\% = € 653.330,00=$

Mediando i 2 suddetti valori (€699.200,00 e € 653.330,00) si ha: $V = 676.265,00=$

La quota in vendita (66,67%) ammonta a € 450.866,00=

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Istituto di credito Pontedera (PI) - via Giosuè Carducci n.30, 32, 34, 36 angolo via Caciagli n.1, 3,11, 13.	304,00 mq	0,00 €/mq	€ 676.265,00	66,67	€ 450.865,88

piano terra					
Valore di stima:					€ 450,865,88

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 18

- Bene N° 18** - Garage ubicato a Pontedera (PI) - via V. Caciagli, piano terra
 Trattasi di un locale ad uso garage sito al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale (doc.3: foto). L'immobile è senza numero civico ma la serranda di ingresso è ubicata dopo il portoncino di ingresso del n. 7 di via Caciagli.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 30, Sub. 21, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)
 Valore di stima del bene: € 28.116,07
 Trattasi di un locale ad uso autorimessa ubicato al piano terreno (1° piano fuori terra) di un fabbricato condominiale, sito in Comune di Pontedera, via Caciagli (foto 1).
 Il C.T.U. ha determinato il valore dell'immobile in base ai prezzi correnti di mercato relativi a immobili simili, ed ha esaminato anche elementi di riscontro quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, ecc... riguardanti beni con analoghe caratteristiche:
 $\text{€}/\text{mq } 1900,00 \times \text{mq } 21,00 = \text{€ } 39.900,00=$
 Poiché il valore di un immobile, con particolare riferimento a quello in oggetto, è connesso al prezzo d'uso dello stesso, e settoriale, in relazione al saggio medio di rendimento immobiliare, a titolo di riscontro, viene eseguita anche la valutazione del cespite in base alla capitalizzazione del reddito lordo ritraibile (presunto = € 4.000,00) e, assunto un opportuno saggio di rendimento lordo medio per comparazione ($r = 9\%$) sempre in base a concrete esperienze di mercato, si perverrà alla determinazione del valore capitale: $V = 4.000,00 / 9\% = 44.444,00=$
 Mediando i suddetti 2 valori (€ 39.900,00 e € 44.444,00), si ha il valore complessivo del bene: € 42.172,00.
 La quota in vendita (66,67%) ammonta a € 28.116,00=

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Garage Pontedera (PI) - via V. Caciagli, piano terra	21,00 mq	0,00 €/mq	€ 42.172,00	66,67	€ 28.116,07
Valore di stima:					€ 28.116,07

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 19

- Bene N° 19** - Laboratorio ubicato a Pontedera (PI) - via V. Caciagli, piano terra
 Trattasi di locali ad uso laboratorio, siti al piano terreno di un più ampio fabbricato, senza numero civico.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 30, Sub. 22, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

Valore di stima del bene: € 43.442,17

Si accede dalla via Caciagli in un ampio locale (mq 124,00 circa, privo di numero civico, ma situato dopo il condominio al n.15) da 2 aperture con serrande scorrevoli in acciaio.

L'immobile è costituito da diverse locali, un tempo adibite a ripostigli, w.c., autoclave, corte (di complessivi mq 57,00 circa).

Il C.T.U. ha determinato il valore dell'immobile in base ai prezzi correnti di mercato relativi a immobili simili, ed ha esaminato anche elementi di riscontro quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, ecc... riguardanti beni con analoghe caratteristiche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Laboratorio Pontedera (PI) - via V. Caciagli, piano terra	36,20 mq	1.800,00 €/mq	€ 65.160,00	66,67	€ 43.442,17
Valore di stima:					€ 43.442,17

LOTTO 20

- **Bene N° 20** - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - via V. Caciagli, piano terra

Trattasi di un locale ad uso negozio posto al piano terreno di un più ampio fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 34, Sub. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/3)

Valore di stima del bene: € 86.140,31

Trattasi di un locale ad uso negozio, con retrostante cortile, ubicato al piano terreno di un fabbricato sito in Comune di Pontedera, via Caciagli (foto 2, saracinesche al piano terreno del condominio Cavallini-facciata rosa).

Nella sentenza di trasferimento Part.815 del 23/01/1981 risulta che Ricci Livio acquistò il fondo e la quota pari a 368 millesimi della retrostante chiostra. Inoltre sul fondo grava servitù di passaggio carrabile da via Caciagli alla chiostra la quale è adibita a parcheggio auto (L.E. del 31/08/1968).

Il C.T.U. ha determinato il valore dell'immobile in base ai prezzi correnti di mercato relativi a immobili simili; ha esaminato anche elementi di riscontro quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, ecc... riguardanti beni con analoghe caratteristiche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Negozio Pontedera (PI) - via V. Caciagli, piano	107,85 mq	1.200,00 €/mq	€ 129.204,00	66,67	€ 86.140,31

terra					
Valore di stima:					€ 86.140,31

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 18/01/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cei Claudio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Altri allegati - Relazione notarile (DOC.1), n.20 visure storico catastali (DOC.2), estratto di mappa catastale (DOC.3), fotografie. (Aggiornamento al 15/01/2018)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it