
TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Arrighi Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 172/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	12
Premessa	12
Descrizione	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ponsacco (PI) - Via delle Colline, 76.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Gaetano Salvemini.....	13
.....	
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 2	14
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 4.....	15
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 6.....	15
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto, 157/159/161/163.....	16
.....	
.....	
.....	
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli	18
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	19
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	19
Lotto 1	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ponsacco (PI) - Via delle Colline, 76.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Gaetano Salvemini.....	20
Titolarità	20
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ponsacco (PI) - Via delle Colline, 76.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Gaetano Salvemini.....	20
Confini	21
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ponsacco (PI) - Via delle Colline, 76.....	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Gaetano Salvemini.....	21
Consistenza	21
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ponsacco (PI) - Via delle Colline, 76.....	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Gaetano Salvemini.....	22
Cronistoria Dati Catastali	22
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ponsacco (PI) - Via delle Colline, 76.....	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Gaetano Salvemini.....	22
Dati Catastali.....	23
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ponsacco (PI) - Via delle Colline, 76.....	23

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Gaetano Salvemini.....	23
Precisazioni.....	24
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ponsacco (PI) - Via delle Colline, 76.....	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Gaetano Salvemini.....	24
Patti.....	24
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ponsacco (PI) - Via delle Colline, 76.....	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Gaetano Salvemini.....	24
Stato conservativo.....	24
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ponsacco (PI) - Via delle Colline, 76.....	24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Gaetano Salvemini.....	25
Parti Comuni.....	25
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ponsacco (PI) - Via delle Colline, 76.....	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Gaetano Salvemini.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ponsacco (PI) - Via delle Colline, 76.....	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Gaetano Salvemini.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ponsacco (PI) - Via delle Colline, 76.....	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Gaetano Salvemini.....	26
Stato di occupazione.....	27
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ponsacco (PI) - Via delle Colline, 76.....	27
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Gaetano Salvemini.....	27
Provenienze Ventennali.....	27
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ponsacco (PI) - Via delle Colline, 76.....	27
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Gaetano Salvemini.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	28
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ponsacco (PI) - Via delle Colline, 76.....	28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Gaetano Salvemini.....	29
Normativa urbanistica.....	30
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ponsacco (PI) - Via delle Colline, 76.....	30
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Gaetano Salvemini.....	30
Regolarità edilizia.....	30

Bene N° 1 - Villa ubicata a Ponsacco (PI) - Via delle Colline, 76	30
Vincoli od oneri condominiali	31
Bene N° 1 - Villa ubicata a Ponsacco (PI) - Via delle Colline, 76	31
Lotto 2	31
Completezza documentazione ex art. 567	31
Titolarità	32
Confini	32
Consistenza	32
Cronistoria Dati Catastali	33
Dati Catastali	33
Precisazioni	34
Patti	34
Stato conservativo	34
Parti Comuni	34
Servitù, censo, livello, usi civici	34
Caratteristiche costruttive prevalenti	35
Stato di occupazione	35
Provenienze Ventennali	36
Formalità pregiudizievoli	36
Normativa urbanistica	37
Regolarità edilizia	37
Vincoli od oneri condominiali	39
Lotto 3	39
Completezza documentazione ex art. 567	39
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 2	39
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 4	39
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 6	39
Titolarità	40
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 2	40
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 4	40
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 6	41
Confini	41
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 2	41
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 4	41
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 6	41

Consistenza.....	41
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 2	41
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 4.....	42
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 6.....	42
Cronistoria Dati Catastali	43
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 2	43
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 4.....	43
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 6.....	43
Dati Catastali.....	43
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 2	43
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 4.....	44
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 6.....	45
Precisazioni	45
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 2	45
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 4.....	45
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 6.....	46
Patti	46
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 2	46
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 4.....	46
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 6.....	46
Stato conservativo.....	46
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 2	46
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 4.....	46
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 6.....	46
Parti Comuni	46
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 2	46
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 4.....	47
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 6.....	47
Servitù, censo, livello, usi civici.....	47
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 2	47
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 4.....	47
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 6.....	47

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 2	47
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 4.....	48
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 6.....	48
Stato di occupazione.....	48
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 2	48
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 4.....	48
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 6.....	49
Provenienze Ventennali.....	49
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 2	49
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 4.....	50
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 6.....	50
Formalità pregiudizievoli.....	51
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 2	51
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 4.....	52
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 6.....	54
Normativa urbanistica.....	55
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 2	55
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 4.....	55
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 6.....	55
Regolarità edilizia.....	55
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 2	55
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 4.....	57
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 6.....	58
Vincoli od oneri condominiali	59
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 2	59
Bene N° 5 - Laboratorio ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 4.....	59
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 6.....	59
Lotto 4	59
Completezza documentazione ex art. 567.....	59
Titolarità.....	60
Confini	60

Consistenza	60
Cronistoria Dati Catastali	61
Dati Catastali	61
Precisazioni	62
Patti	62
Stato conservativo	62
Parti Comuni	62
Servitù, censo, livello, usi civici	62
Caratteristiche costruttive prevalenti	63
Stato di occupazione	63
Provenienze Ventennali	63
Formalità pregiudizievoli	64
Normativa urbanistica	65
Regolarità edilizia	65
Vincoli od oneri condominiali	67
Lotto 5	67
Completezza documentazione ex art. 567	67
Titolarità	67
Confini	68
Consistenza	68
Cronistoria Dati Catastali	68
Dati Catastali	68
Precisazioni	69
Patti	69
Stato conservativo	69
Parti Comuni	69
Servitù, censo, livello, usi civici	70
Caratteristiche costruttive prevalenti	70
Stato di occupazione	70
Provenienze Ventennali	70
Formalità pregiudizievoli	71
Normativa urbanistica	72
Regolarità edilizia	72
Vincoli od oneri condominiali	74
Lotto 6	74
Completezza documentazione ex art. 567	74
Titolarità	74
Confini	74

Consistenza	74
Cronistoria Dati Catastali	75
Dati Catastali	75
Precisazioni	76
Patti	76
Stato conservativo	76
Parti Comuni	76
Servitù, censo, livello, usi civici	76
Caratteristiche costruttive prevalenti	76
Stato di occupazione	77
Provenienze Ventennali	77
Formalità pregiudizievoli	78
Normativa urbanistica	79
Regolarità edilizia	79
Vincoli od oneri condominiali	80
Lotto 7	80
Completezza documentazione ex art. 567	81
Titolarità	81
Confini	81
Consistenza	81
Cronistoria Dati Catastali	82
Dati Catastali	82
Precisazioni	83
Patti	83
Stato conservativo	83
Parti Comuni	83
Servitù, censo, livello, usi civici	83
Caratteristiche costruttive prevalenti	83
Stato di occupazione	84
Provenienze Ventennali	84
Formalità pregiudizievoli	85
Normativa urbanistica	86
Regolarità edilizia	86
Vincoli od oneri condominiali	88
Lotto 8	88
Completezza documentazione ex art. 567	88
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli	88
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli	88

Bene N° 13 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	88
Titolarità.....	88
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	88
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	89
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	89
Confini	90
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	90
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	90
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	90
Consistenza	90
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	90
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	91
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	91
Cronistoria Dati Catastali	92
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	92
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	92
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	92
Dati Catastali.....	92
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	92
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	93
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	93
Precisazioni.....	94
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	94
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	94
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	94
Patti	94
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	94
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	94
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	94
Stato conservativo.....	95
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	95
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	95

Bene N° 13 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	95
Parti Comuni.....	95
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	95
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	95
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	95
Servitù, censo, livello, usi civici.....	95
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	95
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	95
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	96
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	96
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	96
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	96
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	96
Stato di occupazione.....	96
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	96
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	96
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	97
Provenienze Ventennali	97
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	97
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	97
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	98
Formalità pregiudizievoli.....	99
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	99
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	100
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	101
Normativa urbanistica.....	102
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	102
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	102
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	102
Regolarità edilizia.....	103
Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	103
Vincoli od oneri condominiali	104

Bene N° 11 - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	104
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	104
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli.....	104
Stima / Formazione lotti.....	105
Lotto 1	105
Lotto 2	107
Lotto 3	108
Lotto 4	111
Lotto 5	113
Lotto 6	114
Lotto 7	116
Lotto 8	117
Riepilogo bando d'asta.....	121
Lotto 1	121
Lotto 2	122
Lotto 3	122
Lotto 4	123
Lotto 5	124
Lotto 6	124
Lotto 7	124
Lotto 8	125
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 172/2017 del R.G.E.....	127
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 226.000,00	127
[REDACTED]	
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 87.000,00	129
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 59.000,00	130
[REDACTED]	
[REDACTED]	
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 32.000,00	132

INCARICO

All'udienza del 05/01/2018, il sottoscritto Geom. Arrighi Giacomo, con studio in Via C. B. Cavour, 26 - Arena Metato - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email giacomo.arrighi@gmail.com, PEC giacomo.arrighi@geopec.it, Tel. 050 810147 / 050 812714, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/01/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ponsacco (PI) - Via delle Colline, 76
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Gaetano Salvemini
- [REDACTED]
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 2
- **Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 4
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 6
- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto, 157/159/161/163
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- **Bene N° 11** - Magazzino ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Palaia (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA DELLE COLLINE, 76

Trattasi di beni di proprietà dell'esecutato **** Omissis **** per la quota indivisa di 1/2, composti da un fabbricato ad uso residenziale elevato su due piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, posto nel Comune di Ponsacco, via delle Colline nc. 76.

Il fabbricato ha accesso diretto da detta via tramite resede esclusivo che lo circonda. L'unità abitativa è posta al piano primo ed è accessibile dall'esterno tramite scale con balcone ed è composta da ingresso / disimpegno, ampio locale soggiorno dotato di due balconi, cucina con balcone, disimpegno reparto notte con balcone, due camere dotate di altrettanti w.c., camera, anti w.c. con balcone e w.c.; il piano sottotetto è composto da unico locale e terrazza; il piano terra è composto da disimpegno / lavanderia, w.c., locale pluriuso, autorimessa e locale tecnico accessibile dal resede esclusivo in precedenza citato. I piani sono collegati tramite scale interne ed il piano terra è accessibile anche dal resede anzidetto ed è dotato di tre ampi loggiati di cui uno dotato di

caminetto . Si evidenzia che porzione della Particella 198 è gravata da servitù per l'accesso al bene di cui al successivo Lotto 2 .

Il fabbricato è posto all'interno di una zona prevalentemente a carattere residenziale, nelle immediate vicinanze dei centri abitati dei Comuni di Ponsacco e Pontedera, adeguatamente servito dalla viabilità pubblica e dai servizi in generale (farmacia, banche, poste, ecc...) .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/12/2020.

In data 11/09/2018, sono state inviate raccomandate A/R agli esecutati ed ai comproprietari dei beni pignorati, per comunicare le date ed orari delle operazioni peritali al fine di ottenere l'accesso ai beni da periziare, il tutto comunicato tramite pec al legale del creditore procedente ed al legale degli esecutati . Dopo svariati tentativi di accesso sui beni posti nel Comune di Pontedera, terminati con esito negativo, considerato l'atteggiamento ostativo degli esecutati che non hanno consentito lo svolgimento delle operazioni, è stata comunicata l'impossibilità di procedere con i sopralluoghi all'illmo. Giudice ed al legale del creditore procedente .

Con ordinanza del 28/11/2018 il G.E. nominava l'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, quale custode autorizzandolo ad accedere ai beni pignorati .

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GAETANO SALVEMINI

Trattasi di beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco nel Foglio 5, Particelle 467, 843, 844, 845 e 846 di proprietà dell'esecutato **** Omissis **** per la quota indivisa di 1/2, posti in Via Gaetano Salvemini .

I terreni di cui sopra in parte sono utilizzati come resede di cui al precedente bene ed in parte sono gravati da servitù di passo, costituita ai sensi dell'art. 1031 per destinazione del buon padre di famiglia art. 1062 c.c., per l'accesso ai beni costituenti il Lotto 2 . Detta servitù è materializzata da recinzioni ed interessa l'intera superficie delle Particelle 843, 845 e 846 e porzioni delle Particelle 844 e 467, oltre a porzione della Particella 198 di cui al precedente bene .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/12/2020.

In data 11/09/2018, sono state inviate raccomandate A/R agli esecutati ed ai comproprietari dei beni pignorati, per comunicare le date ed orari delle operazioni peritali al fine di ottenere l'accesso ai beni da periziare, il tutto comunicato tramite pec al legale del creditore procedente ed al legale degli esecutati . Dopo svariati tentativi di accesso sui beni posti nel Comune di Pontedera, terminati con esito negativo, considerato l'atteggiamento ostativo degli esecutati che non hanno consentito lo svolgimento delle operazioni, è stata comunicata l'impossibilità di procedere con i sopralluoghi all'illmo. Giudice ed al legale del creditore procedente .

Con ordinanza del 28/11/2018 il G.E. nominava l'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, quale custode autorizzandolo ad accedere ai beni pignorati .

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 2

Trattasi di beni di proprietà dell'esecutato **** Omissis **** per la quota indivisa di 1/4 bene personale e di 3/4 in comunione legale dei beni, composti da una unità abitativa posta al piano primo di maggior edificio elevato su due piani fuori terra, ubicata nel Comune di Pontedera, via Firenze nc. 2 .

L'unità ha accesso da via Firenze tramite resede a comune con i beni formanti il presente Lotto e vano scala esclusivo ed è composta al piano primo da ampio ingresso / soggiorno, cucina, tinello, disimpegno, quattro camere, due w.c. e balcone posto sui lati attestanti via Firenze e via Vittorio Veneto . Fa parte inoltre della presente unità piano sottotetto, accessibile tramite il medesimo vano scala, oltre a piccolo locale termo posto al piano terra avente accesso dal resede anzidetto .

Il fabbricato è posto all'interno di una zona prevalentemente a carattere residenziale, nelle immediate vicinanze del centro abitato di Pontedera, adeguatamente servito dalla viabilità pubblica, da parcheggi e dai servizi in generale (farmacia, banche, poste, ecc...) .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/06/2019.

In data 11/09/2018, sono state inviate raccomandate A/R agli esecutati ed ai comproprietari dei beni pignorati, per comunicare le date ed orari delle operazioni peritali al fine di ottenere l'accesso ai beni da periziare, il tutto comunicato tramite pec al legale del creditore procedente ed al legale degli esecutati. Dopo svariati tentativi di accesso terminati con esito negativo, considerato l'atteggiamento ostativo degli esecutati che non hanno consentito lo svolgimento delle operazioni, è stata comunicata l'impossibilità di procedere con i sopralluoghi all'ill.m.o Giudice ed al legale del creditore procedente.

Con ordinanza del 28/11/2018 il G.E. nominava l'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, quale custode autorizzandolo ad accedere ai beni pignorati.

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 4

Trattasi di beni di proprietà dell'esecutato **** Omissis **** per la quota indivisa di 1/4 bene personale e di 3/4 in comunione legale dei beni, composto da locale attualmente utilizzato come deposito materiali, avente destinazione d'uso urbanistica autorimessa, posto su porzione del piano terra di maggior edificio elevato su due piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, ubicato nel Comune di Pontedera, via Firenze nc. 4.

L'unità ha accesso da via Firenze tramite resede a comune con i beni formanti il presente Lotto.

Il fabbricato è posto all'interno di una zona prevalentemente a carattere residenziale, nelle immediate vicinanze del centro abitato di Pontedera, adeguatamente servito dalla viabilità pubblica, da parcheggi e dai servizi in generale (farmacia, banche, poste, ecc...).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 26/06/2019.

In data 11/09/2018, sono state inviate raccomandate A/R agli esecutati ed ai comproprietari dei beni pignorati, per comunicare le date ed orari delle operazioni peritali al fine di ottenere l'accesso ai beni da periziare, il tutto comunicato tramite pec al legale del creditore procedente ed al legale degli esecutati. Dopo svariati tentativi di accesso terminati con esito negativo, considerato l'atteggiamento ostativo degli esecutati che non hanno consentito lo svolgimento delle operazioni, è stata comunicata l'impossibilità di procedere con i sopralluoghi all'ill.m.o Giudice ed al legale del creditore procedente.

Con ordinanza del 28/11/2018 il G.E. nominava l'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, quale custode autorizzandolo ad accedere ai beni pignorati.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 6

Trattasi di beni di proprietà dell'esecutato **** Omissis **** per la quota indivisa di 1/4 bene personale e di 3/4 in comunione legale dei beni, composto da manufatto su unico piano fuori terra adibito a garage, posto in aderenza di maggior edificio, ubicato nel Comune di Pontedera, via Firenze nc. 6.

L'unità ha accesso da via Firenze tramite resede a comune con i beni formanti il medesimo Lotto.

Detto bene è posto all'interno di una zona prevalentemente a carattere residenziale, nelle immediate vicinanze del centro abitato di Pontedera, adeguatamente servito dalla viabilità pubblica, da parcheggi e dai servizi in generale (farmacia, banche, poste, ecc...).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 12/07/2021.

In data 11/09/2018, sono state inviate raccomandate A/R agli esecutati ed ai comproprietari dei beni pignorati, per comunicare le date ed orari delle operazioni peritali al fine di ottenere l'accesso ai beni da periziare, il tutto comunicato tramite pec al legale del creditore procedente ed al legale degli esecutati. Dopo svariati tentativi di accesso terminati con esito negativo, considerato l'atteggiamento ostativo degli esecutati che non hanno consentito lo svolgimento delle operazioni, è stata comunicata l'impossibilità di procedere con i sopralluoghi all'illmo. Giudice ed al legale del creditore procedente.

Con ordinanza del 28/11/2018 il G.E. nominava l'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, quale custode autorizzandolo ad accedere ai beni pignorati.

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VITTORIO VENETO, 157/159/161/163

Trattasi di beni di proprietà dell'esecutato **** Omissis **** per la quota indivisa di 1/4 bene personale e di 3/4 in comunione legale dei beni, composti da fondi commerciali posti al piano terra di maggior edificio elevato su due piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, ubicati nel Comune di Pontedera, via Vittorio Veneto nn. 157, 159, 161 e 163.

I beni sono composti da locali per vendita esposizione, servizi igienici, spogliatoio, anti w.c. e cucina, oltre al resede esclusivo attestante via Vittorio Veneto.

Il fabbricato è posto all'interno di una zona prevalentemente a carattere residenziale, nelle immediate vicinanze del centro abitato di Pontedera, adeguatamente servito dalla viabilità pubblica, da parcheggi e dai servizi in generale (farmacia, banche, poste, ecc...).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/04/2021.

In data 11/09/2018, sono state inviate raccomandate A/R agli esecutati ed ai comproprietari dei beni pignorati, per comunicare le date ed orari delle operazioni peritali al fine di ottenere l'accesso ai beni da periziare, il tutto comunicato tramite pec al legale del creditore procedente ed al legale degli esecutati. Dopo svariati tentativi di accesso sui beni terminati con esito negativo, considerato l'atteggiamento ostativo degli esecutati che non hanno consentito lo svolgimento delle operazioni, è stata comunicata l'impossibilità di procedere con i sopralluoghi all'illmo. Giudice ed al legale del creditore procedente.

Con ordinanza del 28/11/2018 il G.E. nominava l'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, quale custode autorizzandolo ad accedere ai beni pignorati.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

BENE N° 11 - MAGAZZINO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VICINALE DEL SALCIONE - LOCALITÀ BARCARELLI

Trattasi di bene di proprietà degli esecutati per la quota indivisa di 1/4 ciascuno, costituito da un manufatto parzialmente interrato, composto da due locali ad uso ricovero attrezzi e materiali posto nel Comune di Pontedera, località Barcarelli, accessibile da via Vicinale del Salcione tramite beni costituenti il presente Lotto. Detto bene è posto in zona a carattere rurale, accessibile tramite strada vicinale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 02/11/2020.

In data 11/09/2018, sono state inviate raccomandate A/R agli esecutati ed ai comproprietari dei beni pignorati, per comunicare le date ed orari delle operazioni peritali al fine di ottenere l'accesso ai beni da periziare, il tutto comunicato tramite pec al legale del creditore procedente ed al legale degli esecutati. Dopo svariati tentativi di accesso sui beni posti nel Comune di Pontedera, terminati con esito negativo, considerato l'atteggiamento ostativo degli esecutati che non hanno consentito lo svolgimento delle operazioni, è stata comunicata l'impossibilità di procedere con i sopralluoghi all'ill.m.o Giudice ed al legale del creditore procedente.

Con ordinanza del 28/11/2018 il G.E. nominava l'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, quale custode autorizzandolo ad accedere ai beni pignorati.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VICINALE DEL SALCIONE - LOCALITÀ BARCARELLI

Trattasi beni di proprietà degli esecutati per la quota di 1/4 ciascuno costituiti da un appezzamento di terreno destinato a uliveto posto nel Comune di Pontedera, località Barcarelli, accessibile da via Vicinale del Salcione tramite terreno di cui al successivo bene n° 13.

Quanto sopra è posto in zona a carattere rurale, accessibile tramite strada vicinale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 02/11/2020.

In data 11/09/2018, sono state inviate raccomandate A/R agli esecutati ed ai comproprietari dei beni pignorati, per comunicare le date ed orari delle operazioni peritali al fine di ottenere l'accesso ai beni da periziare, il tutto comunicato tramite pec al legale del creditore procedente ed al legale degli esecutati. Dopo svariati tentativi di accesso sui beni posti nel Comune di Pontedera, terminati con esito negativo, considerato l'atteggiamento ostativo degli esecutati che non hanno consentito lo svolgimento delle operazioni, è stata comunicata l'impossibilità di procedere con i sopralluoghi all'illmo. Giudice ed al legale del creditore procedente.

Con ordinanza del 28/11/2018 il G.E. nominava l'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, quale custode autorizzandolo ad accedere ai beni pignorati.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA VICINALE DEL SALCIONE - LOCALITÀ BARCARELLI

Trattasi di terreno di proprietà degli esecutati per la quota di 1/4 ciascuno costituenti un unico corpo con i precedenti beni nn° 11 e 12, posto nel Comune di Palaia, accessibile da via Vicinale del Salcione.

Quanto sopra è posto in zona a carattere rurale, accessibile tramite strada vicinale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 02/11/2020.

In data 11/09/2018, sono state inviate raccomandate A/R agli esecutati ed ai comproprietari dei beni pignorati, per comunicare le date ed orari delle operazioni peritali al fine di ottenere l'accesso ai beni da periziare, il tutto comunicato tramite pec al legale del creditore procedente ed al legale degli esecutati. Dopo svariati tentativi di accesso sui beni posti nel Comune di Pontedera, terminati con esito negativo, considerato l'atteggiamento ostativo degli esecutati che non hanno consentito lo svolgimento delle operazioni, è stata comunicata l'impossibilità di procedere con i sopralluoghi all'illmo. Giudice ed al legale del creditore procedente.

Con ordinanza del 28/11/2018 il G.E. nominava l'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, quale custode

autorizzandolo ad accedere ai beni pignorati.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ponsacco (PI) - Via delle Colline, 76
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - Via Gaetano Salvemini

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA DELLE COLLINE, 76

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GAETANO SALVEMINI

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA DELLE COLLINE, 76

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GAETANO SALVEMINI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA DELLE COLLINE, 76

I beni confinano con via delle Colline, proprietà **** Omissis **** o loro aventi causa, rimanente proprietà degli esegutati e della **** Omissis **** o loro aventi causa, salvo se altri .

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GAETANO SALVEMINI

Le Particelle 843, 844, 845 e 846 formano un unico corpo che confina con beni di proprietà degli esegutati o loro aventi causa, proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa, proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa, via Gaetano Salvemini, salvo se altri .

La particella 467 confina con beni di proprietà degli esegutati o loro aventi causa, proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa, proprietà **** Omissis **** o loro aventi causa, proprietà **** Omissis **** o loro aventi causa, proprietà **** Omissis **** o loro aventi causa, salvo se altri .

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA DELLE COLLINE, 76

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	161,36 mq	199,50 mq	1,00	199,50 mq	2,85 m	Primo
Balcone scoperto	26,54 mq	29,50 mq	0,25	7,38 mq	0,00 m	Primo
Soffitta	24,64 mq	29,72 mq	0,70	20,80 mq	2,50 m	Sottotetto
Terrazza	17,53 mq	17,53 mq	0,18	3,16 mq	0,00 m	Soffitta
Abitazione	25,67 mq	32,96 mq	1,00	32,96 mq	2,95 m	Terra
Locale Tecnico	7,11 mq	9,87 mq	0,30	2,96 mq	2,95 m	Terra
Loggia	80,93 mq	98,73 mq	0,35	34,56 mq	0,00 m	Terra
Cortile	1050,00 mq	1050,00 mq	0,10	105,00 mq	0,00 m	
Autorimessa	26,71 mq	33,85 mq	0,50	16,93 mq	2,95 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				423,25 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	423,25 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dei beni è stata ricavata dall'osservazione delle planimetrie catastali, dei titoli edilizi e da misurazioni sul posto. L'altezza indicata al piano soffitta risulta essere la media di quelle rilevate, mentre la superficie del resede è stata estratta dalla mappa catastale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GAETANO SALVEMINI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	375,00 mq	375,00 mq	1,00	375,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				375,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				375,00 mq		

La consistenza indicata è stata estratta dalle visure catastali.

Il bene è composto da cinque particelle catastali in parte utilizzate per l'accesso al bene di cui al successivo Lotto 2.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA DELLE COLLINE, 76

I beni risultano correttamente intestati all'esecutato **** Omissis **** per la quota di 1/2 dell'intera ed indivisa proprietà e risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel Foglio 5, Particella 198 subalterno 1 (locale autorimessa al Piano Terra) e subalterno 2 (civile abitazione Piani Terra, Primo e Sottotetto).

L'attuale censimento deriva da:

- inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015;
- variazione del 01/01/1994 nel quadro tariffario;
- variazione nel quadro tariffario del 01/01/1992;
- classamento del 17/01/1987 in atti dal 01/02/1991 (n. 88.1/1987);
- impianto meccanografico del 31/01/1988.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GAETANO SALVEMINI

I beni risultano correttamente intestati all'esecutato **** Omissis **** per la quota di 1/2 dell'intera ed indivisa proprietà e risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco nel Foglio 5, Particelle 467, 843, 844, 845 e 846.

L'attuale censimento della Particella 467 frazionamento del 28/05/1981 in atti dal 07/08/1985 .

L'attuale censimento delle Particelle 843, 844 845 e 846 derivano dalla Particella 468 per mezzo di frazionamento del 31/01/2005, pratica n. PI0006757 in atti dal 31/01/2005 (n. 6757.1/2005) . La Particella 468 deriva da frazionamento del 28/05/1981 in atti dal 07/08/1985 .

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA DELLE COLLINE, 76**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	198	1		C6	1	32	36 mq	148,74 €	Terra	
	5	198	2		A2	1	10	263 mq	1058,74 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali in atti sono state rilevate alcune modeste difformità nella rappresentazione grafica del locale autorimessa (Particella 198 sub. 1) e dell'unità abitativa (Particella 198 sub. 2) . Tali difformità consistono nel diverso dimensionamento e posizionamento di alcune aperture interne ed esterne, nella diversa disposizione degli scalini delle scale interne ed esterne, nel diverso spessore di alcune murature interne e nel modesto ridimensionamento di alcuni balconi e locali .

Quanto sopra non pregiudica la commerciabilità dei beni ma può essere oggetto ad aggiornamento catastale previa presentazione di nuove planimetrie catastali a variazione con procedura DOCFA e presentazione di nuovo elaborato planimetrico con elenco subalterni, per un costo complessivo pari ad Euro 1.500,00 (Euro millecinquecento//00), comprensivo di spese tecniche e diritti catastali .

Si evidenzia che il confine lato sud della Particella 198, indicato nella documentazione catastale con andamento lineare, non trova corrispondenza con lo stato dei luoghi . La recinzione presente risulta arretrata rispetto a tale limite, in quanto una porzione della Particella 198 è utilizzata per l'accesso ai beni di cui al successivo Lotto 2 (Foglio 5, Particella 946 subalterni 2 e 3), pertanto gravata da servitù di passo costituita ai sensi dell'art. 1031 per destinazione del buon padre di famiglia art. 1062 c.c. .

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GAETANO SALVEMINI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	467				Seminativo	2	235 mq	1,11 €	0,61 €	

				arborato					
5	843			Seminativo arborato	2	5 mq	0,02 €	0,01 €	
5	844			Seminativo arborato	2	110 mq	0,52 €	0,28 €	
5	845			Seminativo arborato	2	22 mq	0,1 €	0,06 €	
5	846			Seminativo arborato	2	3 mq	0,01 €	0,01 €	

Corrispondenza catastale

I beni in parte sono utilizzati come resede del fabbricato di cui al presente Lotto ed in parte utilizzati per l'accesso e resede dei beni di cui al Lotto 2, pertanto gravati da servitù di passo costituita ai sensi dell'art. 1031 per destinazione del buon padre di famiglia art. 1062 c.c. .

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA DELLE COLLINE, 76**

Sono state richieste visure storiche, planimetrie catastali, estratto di mappa ed ispezione ipotecaria .

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GAETANO SALVEMINI

Sono state richieste visure storiche, estratto di mappa, certificato di destinazione urbanistica al Comune di Ponsacco ed ispezione ipotecaria .

PATTI**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA DELLE COLLINE, 76**

Dall'esame degli atti non sono stati rilevati gravami in genere di cui al presente quesito, se non quelli derivanti dallo stato dei luoghi, di costruzione dell'edificio e dei vincoli derivanti dai regolamenti o piani comunali e locali in genere .

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GAETANO SALVEMINI

Dall'esame degli atti non sono stati rilevati gravami in genere di cui al presente quesito, se non quelli derivanti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti o piani comunali e locali in genere .

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA DELLE COLLINE, 76**

I beni risultano in discreto stato conservativo, in esercizio funzionale per la loro destinazione . Alcuni elementi come la copertura, le gronde, la terrazza al piano sottotetto, i balconi ed i camminamenti esterni necessitano di opere di manutenzione a carattere ordinario e straordinario, oltre ad intervento di deumidificazione sulle pareti del piano terra .

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GAETANO SALVEMINI

I beni risultano in parte pavimentati ed in parte destinati a giardino .

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA DELLE COLLINE, 76

Il presente bene costituisce nel suo insieme un unico organismo edilizio, pertanto non risulta inserito in un contesto condominiale ne ha parti in comune con altre unità immobiliari .

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GAETANO SALVEMINI

Il presente bene non risulta inserito in un contesto condominiale ne ha parti in comune con altre unità immobiliari .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA DELLE COLLINE, 76

I beni verranno trasferiti con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite . Come in precedenza riportato, il confine lato sud della Particella 198, indicato nella documentazione catastale con andamento lineare, non trova corrispondenza con lo stato dei luoghi . La recinzione presente risulta arretrata rispetto a tale limite, in quanto una porzione della Particella 198 è utilizzata per l'accesso ai beni di cui al successivo Lotto 2 (Foglio 5, Particella 946 subalterni 2 e 3), pertanto gravata da servitù di passo costituita ai sensi dell'art. 1031 per destinazione del buon padre di famiglia art. 1062 c.c. .

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GAETANO SALVEMINI

I beni verranno trasferiti con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite .

I terreni in parte sono utilizzati come resede di cui al precedente bene ed in parte sono gravati da servitù di passo, costituita ai sensi dell'art. 1031 per destinazione del buon padre di famiglia art. 1062 c.c., per l'accesso ai beni costituenti il Lotto 2 . Detta servitù è materializzata da recinzioni ed interessa l'intera superficie delle Particelle 843, 845 e 846 e porzioni delle Particelle 844 e 467, oltre a porzione della Particella 198 di cui al precedente bene.

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA DELLE COLLINE, 76

Il fabbricato ha epoca di costruzione risalente alla fine degli anni '70, è formato da due piani fuori terra, oltre ad una piccola porzione che si eleva al piano sottotetto, dotato di ampio giardino circostante. La struttura portante è in pilastri e travi in cemento armato e muratura, la copertura del piano primo è del tipo a padiglione con struttura in paretine e tavelloni, gronde in aggetto aventi parapetti anch'essi in cemento armato ed impermeabilizzate con guaina risvoltata in facciata e sul parapetto. La copertura del piano sottotetto ha struttura in travi di cemento armato e gronde anch'esse di cemento armato. Il manto è in tegole portoghesi, con canali di gronda e pluviali in rame. Le gronde ed i parapetti della copertura del piano primo si presentano in cattivo stato di manutenzione. Si evidenzia il distaccamento di estese porzioni di calcestruzzo con ferri di armatura corrosi ed esposti agli agenti atmosferici.

Le facciate del piano terra ed i pilastri sono rivestite in pietra naturale, mentre le facciate dei restanti piani hanno rivestimento in piastrelle di klinker. I balconi hanno parapetti in cemento armato con sovrastante copertina in cotto, le scale esterne sono rivestite in pietra di Cardoso. Il resede in parte è a verde con alcune piante di alto fusto, vialini di accesso pavimentati con lastre di porfido, recinzioni in parte in muratura con sovrastante ringhiera, in parte realizzate con elementi di cemento precompresso e rete metallica a maglia sciolta. La parte attestante via delle Colline è dotata di accesso carrabile e pedonale.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e persiane anch'esse in legno, ad eccezione degli infissi del piano terra che sono dotati di inferriate e dell'infisso di accesso al locale autorimessa dotato di serranda basculante. I davanzali e le soglie sono in pietra di Cardoso, quest'ultimi in cattivo stato di manutenzione.

Il piano terra ha pavimentazione in cotto, ad eccezione del locale autorimessa che ha pavimentazione in gres in parte danneggiata. Nell'ingresso è posto il contatore per la fornitura dell'energia elettrica ed il relativo quadro, oltre ad un ulteriore contatore che risulta staccato. Detto locale in parte è rivestito in monocottura ed utilizzato come zona lavanderia. Il w.c. è dotato di lavabo e w.c.. Si evidenzia la presenza in tutti i locali di umidità di risalita nelle murature, oltre ad una macchia di umidità sul soffitto del locale pluriuso. Nel locale tecnico è posizionato impianto solare termodinamico per la produzione di acqua calda sanitaria con pannello solare termodinamico con bollitore di 250 l., caldaia marca Lamborghini, scaldabagno marca Ariston oltre a due cisterne in eternit per acqua con pompa elettrica.

Il piano primo è ad uso abitazione, ha porte interne in legno, pavimentazione in cotto con battiscopa in ramino e rivestimenti in monocottura. Il soggiorno e la cucina sono dotati di altrettanti camini e nel disimpegno notte è posta una stufa in cotto. I w.c. a servizio delle camere sono entrambi dotati di lavabo, bidet, w.c. e vasca con rivestimento in monocottura. L'anti-w.c. è dotato di due lavabi ed il locale w.c. di bidet, w.c. e vasca anch'essa rivestita in monocottura. I locali sono pitturati in maniera tradizionale, ad eccezione di una parete della camera in parte rivestita in carta da parati danneggiata. Si evidenziano alcune tracce di umidità sul soffitto del disimpegno notte, nella camera sprovvista di w.c. e nel vano scala. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento ha radiatori in ghisa e tubazioni in rame. Il disimpegno notte è dotato di impianto di condizionamento con split e motore marca Superclima posizionato sul balcone.

Il locale al piano sottotetto ha pavimentazione in cotto e battiscopa in ramino. La terrazza ha pavimentazione in cotto, battiscopa in ceramica e parapetti in cemento armato, in modesto stato di manutenzione e conservazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GAETANO SALVEMINI

I terreni risultano classificati nel Piano Strutturale del Comune di Ponsacco all'interno della U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale e nel Regolamento Urbanistico nel Sub-Sistema dell'edificato di recente formazione, ambito 1-espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale ove è adottata la disciplina di cui all'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione. Come indicato nell'atto di provenienza detti terreni sono inutilizzabili ai fini edificatori.

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA DELLE COLLINE, 76

Al momento dell'accesso i beni risultavano occupati dall'esecutato **** Omissis **** e dal coniuge comproprietario non esecutato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GAETANO SALVEMINI

Alla data di accesso i beni risultavano condotti dall'esecutato **** Omissis **** e dalla comproprietaria non esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA DELLE COLLINE, 76**

Periodo	Proprietà	Atti			
		Permuta			
Dal 22/12/1990	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Giulio Dell'Antico	22/12/1990	19284	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	09/02/1991	2044	1311
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GAETANO SALVEMINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1990	**** Omissis ****	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Giulio Dell'Antico	22/12/1990	19284	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	09/02/1991	2044	1311
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA DELLE COLLINE, 76****Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 19/05/2016
Reg. gen. 7898 - Reg. part. 1332
Quota: 1/2
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 154.072,60
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 26/05/2016
Reg. gen. 8312 - Reg. part. 1411
Quota: 1/2
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 405.409,07

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Livorno il 25/05/2017
Reg. gen. 7980 - Reg. part. 5292
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, gli oneri di cancellazione delle ipoteche giudiziali e del pignoramento ammontano ad €. 294,00 per ciascuna formalità, escluso spese notarili .

Oltre a quanto sopra i beni non risultano gravati da ulteriori trascrizioni, iscrizioni od altri gravami, come indicato nelle certificazioni notarili in atti .

Si evidenzia infine che negli atti della procedura è stata depositata istanza per la partecipazione alla distribuzione del ricavato della futura vendita da parte dell'**** Omissis **** per complessivi €. 19.739,95 .

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GAETANO SALVEMINI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 19/05/2016
Reg. gen. 7898 - Reg. part. 1332
Quota: 1/2
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 154.072,60

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 26/05/2016
Reg. gen. 8312 - Reg. part. 1411
Quota: 1/2
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 405.409,07

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Livorno il 25/05/2017

Reg. gen. 7980 - Reg. part. 5292

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA DELLE COLLINE, 76

Nel vigente Piano Strutturale il fabbricato è posto all'interno della U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale e nel Regolamento Urbanistico nel Sub-Sistema dell'edificato di recente formazione, ambito 1-espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale ove è adottata la disciplina di cui all'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GAETANO SALVEMINI

I terreni risultano classificati nel Piano Strutturale del Comune di Ponsacco all'interno della U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale e nel Regolamento Urbanistico nel Sub-Sistema dell'edificato di recente formazione, ambito 1-espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale ove è adottata la disciplina di cui all'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA DELLE COLLINE, 76

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

Il fabbricato è stato costruito con Nulla Osta n. 116 rilasciato dal Comune di Ponsacco in data 05/05/1975 per variante a fabbricato approvato con Nulla Osta n. 2 del 27/03/1974 e successiva variante concessione n. 59 rilasciata in data 18/05/1979. Per la realizzazione di alcune opere interne è stata presentata in data 01/07/1986, pratica n. 235, istanza ai sensi dell'art. 48 della Legge n. 45 del 28 febbraio 1985.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Confrontando lo stato dei luoghi con quanto riportato nei titoli edilizi sopra elencati, sono state riscontrate alcune difformità consistenti nel diverso posizionamento delle murature, nel diverso dimensionamento di alcune aperture interne ed esterne e dei balconi, oltre alla diversa disposizione degli scalini della scala esterna. Tali circostanze non pregiudicano la commerciabilità dei beni ma sono state considerate in sede di valutazione, ritenendo che esistano i presupposti per presentare istanza di accertamento di conformità per sanare le opere realizzate in difformità dai titoli edilizi, con costo per l'ottenimento di una eventuale sanatoria in Euro 5.500,00 (Euro cinquemilacinquecento//00). In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sui beni oggetto della presente, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene agli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione. L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento conformi all'epoca della loro realizzazione. Detto bene ricade nell'applicazione del D.Lgs n. 192/2005 come modificato dalla D.Lgs. n. 311/2006 e successivo D.Lgs. n. 63/2013 convertito con Legge n. 90/2013; che prevede che in occasione di vendita, trasferimento a titolo gratuito e di nuove locazioni, anche di singole unità immobiliari esistenti, l'immobile deve essere dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Il locale ad uso autorimessa non ricade nell'applicazione di tale normativa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A PONSACCO (PI) - VIA DELLE COLLINE, 76

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ACTE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ACTE  ACTE

ASTM F1419-15a Standard Specification for 304 Stainless Steel Wire Mesh for the Construction of Geotextiles and Geomembranes

[illegible]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 2
- **Bene N° 5** - Laboratorio ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 4
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via Firenze, 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 2

La certificazione notarile ventennale in atti indica quale atto di provenienza la dichiarazione di successione del **** Omissis ****, apertasi in data 23/09/1986 e trascritta a Pisa il 10/06/1987, al registro particolare n. 5050, per mezzo della quale i **** Omissis ****, divennero proprietari per la quota di 1/4 ciascuno dei beni formanti il presente Lotto, assieme a maggiore consistenza.

L'attuale intestazione deriva da atto di compravendita ai rogiti del Notaio dott. Giulio Dell'Antico del 22/12/1990, trascritto a Pisa in data 08/02/1991, registro generale n. 2101, registro particolare n. 1646, per mezzo del quale i **** Omissis ****, coniugi in regime di comunione legale dei beni, divennero proprietari per la quota 3/4 per acquisto fattone dai **** Omissis ****, mentre la residua quota di 1/4 rimaneva di esclusiva proprietà del **** Omissis ****.

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 4

La certificazione notarile ventennale in atti indica quale atto di provenienza la dichiarazione di successione del **** Omissis ****, apertasi in data 23/09/1986 e trascritta a Pisa il 10/06/1987, al registro particolare n. 5050, per mezzo della quale i **** Omissis ****, divennero proprietari per la quota di 1/4 ciascuno dei beni formanti il presente Lotto, assieme a maggiore consistenza.

L'attuale intestazione deriva da atto di compravendita ai rogiti del Notaio dott. Giulio Dell'Antico del 22/12/1990, trascritto a Pisa in data 08/02/1991, registro generale n. 2101, registro particolare n. 1646, per mezzo del quale i **** Omissis ****, coniugi in regime di comunione legale dei beni, divennero proprietari per la quota 3/4 per acquisto fattone dai **** Omissis ****, mentre la residua quota di 1/4 rimaneva di esclusiva proprietà del **** Omissis ****.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 6

La certificazione notarile ventennale in atti indica quale atto di provenienza la dichiarazione di successione del **** Omissis ****, apertasi in data 23/09/1986 e trascritta a Pisa il 10/06/1987, al registro particolare n. 5050, per mezzo della quale i **** Omissis ****, divennero proprietari per la quota di 1/4 ciascuno dei beni formanti il presente Lotto, assieme a maggiore consistenza.

L'attuale intestazione deriva da atto di compravendita ai rogiti del Notaio dott. Giulio Dell'Antico del 22/12/1990, trascritto a Pisa in data 08/02/1991, registro generale n. 2101, registro particolare n. 1646, per

mezzo del quale i **** Omissis ****, coniugi in regime di comunione legale dei beni, divennero proprietari per la quota 3/4 per acquisto fattone dai **** Omissis ****, mentre la residua quota di 1/4 rimaneva di esclusiva proprietà del **** Omissis ****.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

La quota pignorata risulta di esclusiva proprietà dell'esecutato **** Omissis **** ad esso pervenuta per denuncia di successione del **** Omissis ****, apertasi in data 23/09/1986, trascritta a Pisa il 10/06/1987, registro generale n. 7427, registro particolare n. 5050. La restante quota di 3/4 risulta in regime di comunione dei beni tra i **** Omissis ****.

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 4

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

La quota pignorata risulta di esclusiva proprietà dell'esecutato **** Omissis **** ad esso pervenuta per denuncia di successione del **** Omissis ****, apertasi in data 23/09/1986, trascritta a Pisa il 10/06/1987, registro generale n. 7427, registro particolare n. 5050. La restante quota di 3/4 risulta in regime di comunione dei beni tra i **** Omissis ****.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 6

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

La quota pignorata risulta di esclusiva proprietà dell'esecutato **** Omissis **** ad esso pervenuta per denuncia di successione del **** Omissis ****, apertasi in data 23/09/1986, trascritta a Pisa il 10/06/1987, registro generale n. 7427, registro particolare n. 5050. La restante quota di 3/4 risulta in regime di comunione dei beni tra i **** Omissis ****.

CONFINI**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 2**

I beni costituenti il presente Lotto formano un unico corpo che confina con via Firenze, via Vittorio Veneto, rimanente proprietà dell'esecutato **** Omissis **** o loro aventi causa, salvo se altri.

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 4

I beni costituenti il presente Lotto formano un unico corpo che confina con via Firenze, via Vittorio Veneto, rimanente proprietà dell'esecutato **** Omissis **** o loro aventi causa, salvo se altri.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 6

I beni costituenti il presente Lotto formano un unico corpo che confina con via Firenze, via Vittorio Veneto, rimanente proprietà dell'esecutato **** Omissis **** o loro aventi causa, salvo se altri.

CONSISTENZA**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	173,29 mq	224,98 mq	1,00	224,98 mq	3,20 m	Primo
Balcone scoperto	79,93 mq	84,00 mq	0,25	21,00 mq	0,00 m	Primo

Soffitta	159,13 mq	159,13 mq	0,30	47,74 mq	1,58 m	Sottotetto
Locale Tecnico	4,84 mq	6,25 mq	0,30	1,88 mq	4,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				295,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				295,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dei beni è stata ricavata dall'osservazione delle planimetrie catastali, dei titoli edilizi e da misurazioni sul posto. L'altezza indicata al piano soffitta risulta essere la media di quelle rilevate e la superficie indicata è comprensiva delle murature interne non conteggiando quelle esterne.

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	20,03 mq	24,17 mq	1,00	24,17 mq	4,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				24,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,17 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dei beni è stata ricavata dall'osservazione delle planimetrie catastali, dei titoli edilizi e da misurazioni sul posto.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	22,40 mq	25,93 mq	1,00	25,93 mq	2,11 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				25,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dei beni è stata ricavata dall'osservazione della planimetria catastale, dei titoli edilizi e da misurazioni sul posto. L'altezza indicata è la media di quelle rilevate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 2

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata all'esecutato **** Omissis **** per la quota di 1/4 dell'intera ed indivisa proprietà, e per la quota di 3/4 in comunione legale dei beni con la **** Omissis ****, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera nel Foglio 3, Particella 54 subalterno 11.

L'attuale censimento deriva da:

- variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario;
- variazione del 10/03/1989 in atti dal 22/01/1991, classamento (n. 849.2/1989);
- variazione interne del 10/03/1989 in atti dal 29/12/1990 (n. 849.1/1989);
- frazionamento e fusione del 17/01/1987 in atti dal 29/12/1990, condono n. 3301/85 (n. 99.1/1987).

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 4

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata all'esecutato per la quota di 1/4 dell'intera ed indivisa proprietà, e per la quota di 3/4 in comunione legale dei beni con la **** Omissis ****, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera nel Foglio 3, Particella 54 subalterno 13.

L'attuale censimento deriva da:

- variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario;
- variazione del 10/03/1989 in atti dal 22/01/1991, classamento (n. 850.3/1989);
- frazionamento e fusione del 10/03/1989 in atti dal 29/12/1990 (n. 850.1/1989).

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 6

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata all'esecutato per la quota di 1/4 dell'intera ed indivisa proprietà, e per la quota di 3/4 in comunione legale dei beni con la **** Omissis ****, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera nel Foglio 3, Particella 54 subalterno 6.

L'attuale censimento deriva da:

- variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario;
- variazione del 17/01/1987 in atti dal 22/01/1991, classamento (n. 99.2/1987);
- frazionamento e fusione del 17/01/1987 in atti dal 29/12/1990, Condono n. 3301/85 (n. 99.1/1987).

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	54	11		A2	2	9,5	241 mq	1152,99 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti sono state rilevate alcune difformità consistenti nella non rappresentazione del piano sottotetto collegato tramite scale interne all'unità abitativa del piano primo, nella realizzazione di pareti nel w.c., nel diverso posizionamento di alcune aperture interne ed esterne e nell'errata indicazione dell'altezza del locale termo al piano terra. Si evidenzia che nel resede a comune con i beni formanti il presente Lotto, è stata realizzata una tettoia senza titoli e pertanto da rimuovere, inoltre nell'elaborato planimetrico detto bene è censito con il sub. 12 quale resede a comune, stesso subalterno attribuito anche al negozio avente accesso dal lato attestante via Vittorio Veneto al nc. 159.

Quanto sopra non pregiudica la commerciabilità dei beni ma può essere oggetto ad aggiornamento catastale previa presentazione di nuove planimetrie catastali a variazione con procedura DOCFA e presentazione di nuovo elaborato planimetrico con elenco subalterni, per un costo complessivo pari ad Euro 900,00 (Euro novecento//00), compreso spese tecniche e diritti catastali.

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	54	13		C3	3	23	27 mq	156,8 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti non sono state rilevate evidenti difformità, salvo precisare che l'altezza utile interna risulta essere maggiore di quella indicata in detto documento, oltre al diverso posizionamento dell'apertura. Si evidenzia che la categoria catastale attribuita C/3 (laboratorio) non corrisponde con la destinazione d'uso ad autorimessa indicata nella documentazione urbanistica, in quanto per tale destinazione la categoria catastale prevista è C/6.

Nel resede a comune con i beni formanti il presente Lotto, è stata realizzata una tettoia senza titoli e pertanto da rimuovere. Nell'elaborato planimetrico detto bene è censito con il sub. 12 quale resede a comune, stesso

subalterno attribuito anche al negozio avente accesso dal lato attestante via Vittorio Veneto al nc. 159, inoltre anche la presente unità immobiliare non risulta correttamente indicata.

Quanto sopra non pregiudica la commerciabilità dei beni ma può essere oggetto ad aggiornamento catastale previa presentazione di nuova planimetria catastale a variazione con procedura DOCFA e presentazione di nuovo elaborato planimetrico con elenco subalterni per un costo complessivo pari ad Euro 450,00 (Euro cinquecento//00), compreso spese tecniche e diritti catastali. Il costo per la presentazione del nuovo elaborato planimetrico è stato valutato nei costi di cui al precedente bene n° 4.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	54	6		C6	6	19	21 mq	110,88 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti sono state rilevate alcune difformità consistenti nella realizzazione di piccolo ripostiglio e nella minore altezza utile interna. Quest'ultima difformità pregiudica la destinazione d'uso garage, in quanto in contrasto con le normative vigenti.

Si evidenzia inoltre che nel resede a comune con i beni formanti il presente Lotto, è stata realizzata una tettoia senza titoli e pertanto da rimuovere.

Quanto sopra non pregiudica la commerciabilità dei beni ma può essere oggetto ad aggiornamento catastale previa presentazione di nuova planimetria catastale a variazione con procedura DOCFA per un costo complessivo pari ad Euro 450,00 (Euro quattrocentocinquanta//00), compreso spese tecniche e diritti catastali. Il costo per la presentazione del nuovo elaborato planimetrico è stato valutato nei costi indicati nel bene n° 4.

PRECISAZIONI**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 2**

È stata richiesta visura storica, planimetria catastale, elaborato planimetrico con elenco dei subalterni, estratto di mappa, nota di trascrizione atto Notaio dott. Giulio Dell'Antico del 22/12/1990 ed ispezione ipotecaria.

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 4

È stata richiesta visura storica, planimetria catastale, elaborato planimetrico con elenco dei subalterni, estratto di mappa, nota di trascrizione atto Notaio dott. Giulio Dell'Antico del 22/12/1990 ed ispezione ipotecaria.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 6

È stata richiesta visura storica, planimetria catastale, elaborato planimetrico con elenco dei subalterni, estratto di mappa, nota di trascrizione atto Notaio dott. Giulio Dell'Antico del 22/12/1990 ed ispezione ipotecaria.

PATTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 2

Dall'esame degli atti non sono stati rilevati gravami in genere di cui al presente quesito, se non quelli derivanti dallo stato dei luoghi, di costruzione dell'edificio e dei vincoli derivanti dai regolamenti o piani comunali e locali in genere.

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 4

Dall'esame degli atti non sono stati rilevati gravami in genere di cui al presente quesito, se non quelli derivanti dallo stato dei luoghi, di costruzione dell'edificio e dei vincoli derivanti dai regolamenti o piani comunali e locali in genere.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 6

Dall'esame degli atti non sono stati rilevati gravami in genere di cui al presente quesito, se non quelli derivanti dallo stato dei luoghi, di costruzione dell'edificio e dei vincoli derivanti dai regolamenti o piani comunali e locali in genere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 2

I beni risultano in buone condizioni d'uso e manutenzione, in esercizio funzionale per la loro destinazione.

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 4

Il bene risulta in buone condizioni d'uso e manutenzione, in esercizio funzionale per la sua destinazione.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 6

Il bene risulta in pessimo stato di manutenzione e conservazione con infisso esterno danneggiato, tracce di umidità sulle murature ed infiltrazioni provenienti dalla copertura piana. Per l'accesso al bene è stato necessario l'intervento di un fabbro in quanto la serranda era bloccata.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 2

Il presente bene è parte integrante di maggior fabbricato, pertanto verranno trasferiti anche i proporzionali diritti di proprietà di comunione e condominio su tutti gli enti, spazi ed impianti che sono da ritenersi comuni per legge, destinazione, uso e consuetudine .

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 4

Il presente bene è parte integrante di maggior fabbricato, pertanto verranno trasferiti anche i proporzionali diritti di proprietà di comunione e condominio su tutti gli enti, spazi ed impianti che sono da ritenersi comuni per legge, destinazione, uso e consuetudine .

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 6

Il presente bene è costruito in aderenza di maggior fabbricato, pertanto verranno trasferiti anche i proporzionali diritti di proprietà di comunione e condominio su tutti gli enti, spazi ed impianti che sono da ritenersi comuni per legge, destinazione, uso e consuetudine .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 2

I beni verranno trasferiti con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite e nascenti dalla vendita frazionata del fabbricato di cui fanno parte, relative alle esistenti luci e vedute .

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 4

Il bene verrà trasferito con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite e nascenti dalla vendita frazionata del fabbricato di cui fa parte, relative alle esistenti luci e vedute .

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 6

Il bene verrà trasferito con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite e nascenti dalla vendita frazionata del fabbricato di cui fanno parte, relative alle esistenti luci e vedute .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 2

Il fabbricato, di cui è parte integrante il presente bene, è di vecchia costruzione, è formato da due piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, ha struttura portante in muratura mista, copertura con struttura in travi e travicelli in legno e scempiato in tavelloni, canali di gronda e pluviali in rame, balcone in cemento armato, facciate intonacate e tinteggiate .

L'unità abitativa del piano primo è accessibile tramite scale interne con rivestimento in marmo e ringhiera in ferro verniciato e passamano in legno . Ha pareti divisorie in muratura, infissi in legno con vetrocamera, persiane anch'esse in legno, porte interne in legno tamburato, alcune dotate di inserti in vetro . Gli infissi del vano scala sono in alluminio anodizzato e vetro . I pavimenti sono in parquet, ad eccezione di quelli posti nel tinello, nella cucina e nei w.c. che sono in monocottura e rivestimenti in ceramica . Si evidenzia che una parete del tinello ha rivestimento in mattoncini a faccia vista ed il soggiorno è dotato di camino . Il balcone ha

pavimentazione in cotto e parapetti in cemento armato con sovrastante copertina in cotto e ringhiera in ferro verniciato . I w.c. sono entrambi dotati di lavabo, w.c., bidet e vasca . I locali sono pitturati in maniera tradizionale . L'impianto elettrico è sottotraccia con quadro e contatore interni all'unità e citofono posto anche al piano sottotetto . L'impianto di riscaldamento ha radiatori in ghisa e caldaia marca Immergas posta nel locale al piano terra . Al piano sottotetto è presente bollitore marca Thermovur per la produzione di acqua calda sanitaria . Il contatore per la fornitura del gas metano è posto in apposito vano nella facciata lato ovest .

Il piano sottotetto in parte è pavimentato in klinker e in cls., utilizzato come locale di sgombero, con impianti fuori traccia e struttura della copertura a vista . In parte ha pavimentazione in monocottura e controsoffittatura in cartongesso, utilizzato come pluriuso, dotato di w.c. realizzato senza titoli e pertanto da rimuovere, sauna marca EOS, impianti fuori traccia, radiatore in alluminio e split .

Il locale al piano terra ha serramento esterno in ferro, dotato della caldaia in precedenza citata e di serbatoio di acqua con pompa elettrica .

Il resede a comune con i beni formanti il presente Lotto, ha pavimentazione in lastre di porfido . Si evidenzia la presenza di una tettoia realizzata senza titoli e pertanto da rimuovere .

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 4

Il fabbricato, di cui è parte integrante il presente bene, è di vecchia costruzione, è formato da due piani fuori terra, oltre al piano sottotetto, ha struttura portante in muratura mista, copertura con struttura in travi e travicelli in legno e scempiato in tavelloni, canali di gronda e pluviali in rame, facciate intonacate e tinteggiate . L'accesso avviene tramite serranda e la pavimentazione è in gres . L'impianto elettrico è fuori traccia con quadro posto vicino all'apertura .

Il resede a comune con i beni formanti il presente Lotto, ha pavimentazione in lastre di porfido . Si evidenzia la presenza di una tettoia realizzata senza titoli e pertanto da rimuovere .

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 6

Il manufatto si eleva su unico piano fuori terra, ha struttura in muratura, copertura piana, facciate intonacate e tinteggiate . Ha accesso tramite serranda basculante, pavimentazione in gres, impianto elettrico sottotraccia . Si evidenzia che l'infilso risulta danneggiato e per l'accesso al bene è stato necessario l'intervento di un fabbro . Sulle murature e sul soffitto sono presenti vistose zone di umidità ed in generale si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione .

Il resede a comune con i beni formanti il presente Lotto, ha pavimentazione in lastre di porfido . Si evidenzia la presenza di una tettoia realizzata senza titoli e pertanto da rimuovere .

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 2

Al momento dell'accesso i beni risultavano occupati dall'esecutato **** Omissis **** e dal coniuge comproprietario non esecutato .

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 4

Al momento dell'accesso i beni risultavano occupati dall'esecutato **** Omissis **** e dal coniuge comproprietario non esecutato .

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 6

Al momento dell'accesso i beni risultavano occupati dall'esecutato **** Omissis **** e dal coniuge comproprietario non esecutato .

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/09/1986 al 22/12/1990	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	10/06/1987	7427	5050
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/1990	**** Omissis ****	Pontedera	10/06/1987	18	649
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Giulio Dell'Antico	22/12/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	08/02/1991	2101	1646
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	11/01/1991	224	

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.

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/09/1986 al 22/12/1990	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	10/06/1987	7427	5050
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/1990	**** Omissis ****	Pontedera	10/06/1987	18	649
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Giulio Dell'Antico	22/12/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	08/02/1991	2101	1646
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	11/01/1991	224	

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.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/09/1986 al 22/12/1990	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	10/06/1987	7427	5050
		Registrazione			
Dal 22/12/1990	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	10/06/1987	18	649
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Giulio Dell'Antico	22/12/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	08/02/1991	2101	1646
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	11/01/1991	224	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 2

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 19/05/2016
Reg. gen. 8478 - Reg. part. 1465
Quota: 1/4
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.836,58

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 19/05/2016
Reg. gen. 8477 - Reg. part. 1464
Quota: 1/4
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 154.072,60
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 25/05/2016
Reg. gen. 8821 - Reg. part. 1538
Quota: 1/4
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 405.409,07

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 25/05/2017
Reg. gen. 9321 - Reg. part. 6425
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, gli oneri di cancellazione delle ipoteche giudiziali e del pignoramento ammontano ad €. 294,00 per ciascuna formalità, escluso spese notarili.

Oltre a quanto sopra i beni non risultano gravati da ulteriori trascrizioni, iscrizioni od altri gravami, come indicato nelle certificazioni notarili in atti.

Si evidenzia infine che negli atti della procedura è stata depositata istanza per la partecipazione alla distribuzione del ricavato della futura vendita da parte dell'**** Omissis **** per complessivi €. 19.739,95.

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 4

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 19/05/2016
Reg. gen. 8478 - Reg. part. 1465
Quota: 1/4
Importo: € 60.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 45.836,58

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 19/05/2016

Reg. gen. 8477 - Reg. part. 1464

Quota: 1/4

Importo: € 220.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 154.072,60

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pisa il 25/05/2016

Reg. gen. 8821 - Reg. part. 1538

Quota: 1/4

Importo: € 450.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 405.409,07

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 25/05/2017

Reg. gen. 9321 - Reg. part. 6425

Quota: 1/4

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, gli oneri di cancellazione delle ipoteche giudiziali e del pignoramento ammontano ad €. 294,00 per ciascuna formalità, escluso spese notarili .

Oltre a quanto sopra i beni non risultano gravati da ulteriori trascrizioni, iscrizioni od altri gravami, come indicato nelle certificazioni notarili in atti .

Si evidenzia infine che negli atti della procedura è stata depositata istanza per la partecipazione alla distribuzione del ricavato della futura vendita da parte dell'**** Omissis **** per complessivi €. 19.739,95 .

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 19/05/2016
Reg. gen. 8478 - Reg. part. 1465
Quota: 1/4
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.836,58
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 19/05/2016
Reg. gen. 8477 - Reg. part. 1464
Quota: 1/4
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 154.072,60
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 25/05/2016
Reg. gen. 8821 - Reg. part. 1538
Quota: 1/4
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 405.409,07

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 25/05/2017
Reg. gen. 9321 - Reg. part. 6425
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, gli oneri di cancellazione delle ipoteche giudiziali e del pignoramento ammontano ad €. 294,00 per ciascuna formalità, escluso spese notarili.

Oltre a quanto sopra i beni non risultano gravati da ulteriori trascrizioni, iscrizioni od altri gravami, come indicato nelle certificazioni notarili in atti.

Si evidenzia infine che negli atti della procedura è stata depositata istanza per la partecipazione alla distribuzione del ricavato della futura vendita da parte dell'**** Omissis **** per complessivi €. 19.739,95.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 2

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontedera il fabbricato è posto all'interno della U.T.O.E. 3B - Pontedera Centro, Zona B, Sottozona B2 - insediamenti recenti a carattere residenziale da completare, comparto 11, regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione dagli artt. 8.2 e 54.

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 4

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontedera il fabbricato è posto all'interno della U.T.O.E. 3B - Pontedera Centro, Zona B, Sottozona B2 - insediamenti recenti a carattere residenziale da completare, comparto 11, regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione dagli artt. 8.2 e 54.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 6

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontedera il fabbricato è posto all'interno della U.T.O.E. 3B - Pontedera Centro, Zona B, Sottozona B2 - insediamenti recenti a carattere residenziale da completare, comparto 11, regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione dagli artt. 8.2 e 54.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 2

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

Il fabbricato, di cui è parte integrante la presente unità, è stato costruito e modificato per mezzo dei titoli edilizi di seguito indicati:

- domanda di costruzione di fabbricato presentata in data 27/09/1956, pratica n. 235, approvata dalla Commissione Edilizia del 12/10/1956;
- ampliamento di fabbricato rilasciato in data 20/03/1964, pratica edilizia n. 38/1964, parere della Commissione Edilizia del 13/03/1964;
- istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985, presentata in data 29/03/1986, pratica n. 1141, per opere esterne al piano terra e primo;
- concessione n. 42 rilasciata in data 21/03/1987, pratica n. 359, ampliamento terrazzi;
- per modifiche interne al piano terra e primo è stata presentata istanza di condono ai sensi dell'art. 48 della Legge n. 47 del 28/02/1985, in data 02/07/1986, pratica n. 797;
- art. 26 legge n. 47 del 28/02/1985, presentato in data 30/09/1986, pratica n. 230, opere interne al piano primo.

La ricerca della documentazione urbanistica si è svolta effettuando numerose sedute presso l'archivio

comunale, in quanto i beni oggetto della presente sono stati costruiti dal padre degli esecutari che risulta intestatario di svariate pratiche edilizie. Tale circostanza ha reso difficoltosa la ricerca delle sole pratiche relative ai beni pignorati, in quanto l'archivio comunale non è informatizzato.

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.

Confrontando lo stato dei luoghi con quanto riportato nei titoli edilizi sopra elencati, sono state riscontrate alcune difformità consistenti in modesti ridimensionamenti e diversi posizionamenti di alcune aperture interne ed esterne oltre la maggiore altezza interna del locale termo al piano terra. Si evidenzia inoltre che al piano sottotetto è presente un w.c. realizzato senza titoli e pertanto da rimuovere così come anche la tettoia posta nel resede a comune con i beni formanti il presente Lotto. Si precisa infine che nella copertura sono presenti due abbaini, non rappresentati negli elaborati grafici licenziati.

Tali circostanze non pregiudicano la commerciabilità del bene ma sono state considerate in sede di valutazione, ritenendo che esistano i presupposti per presentare istanza di accertamento di conformità per sanare le opere realizzate in difformità dai titoli edilizi, con costo per l'ottenimento di una eventuale sanatoria in Euro 3.500,00 (Euro tremilacinquecento//00). Per quanto attiene alle opere realizzate senza titolo (w.c. piano sottotetto e tettoia nel resede) il costo stimato per ripristinare lo stato legittimo è di Euro 1.500,00 (Euro millecinquecento//00).

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul bene oggetto della presente, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene agli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione. L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento conformi all'epoca della loro realizzazione. Detto bene ricade nell'applicazione del D.Lgs n. 192/2005 come modificato dalla D.Lgs. n. 311/2006 e successivo D.Lgs. n. 63/2013 convertito con Legge n. 90/2013; che prevede che in occasione di vendita, trasferimento a titolo gratuito e di nuove locazioni, anche di singole unità immobiliari esistenti, l'immobile deve essere dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

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

Il fabbricato, di cui è parte integrante la presente unità, è stato costruito e modificato per mezzo dei titoli edilizi di seguito indicati :

- domanda di costruzione di fabbricato presentata in data 27/09/1956, pratica n. 235, approvata dalla Commissione Edilizia del 12/10/1956;
- ampliamento di fabbricato rilasciato in data 20/03/1964, pratica edilizia n. 38/1964, parere della Commissione Edilizia del 13/03/1964;
- istanza di Condonio Edilizio ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985, presentata in data 29/03/1986, pratica n. 1141, per opere esterne al piano terra e primo;
- per modifiche interne al piano terra e primo è stata presentata istanza di condono ai sensi dell'art. 48 della Legge n. 47 del 28/02/1985, in data 02/07/1986, pratica n. 797;
- pratica edilizia n. 306/1986, parere della Commissione Edilizia del 04/12/1986, per la realizzazione opere interne .

La ricerca della documentazione urbanistica si è svolta effettuando numerose sedute presso l'archivio comunale, in quanto i beni oggetto della presente sono stati costruiti dal padre degli esecutati che risulta intestatario di svariate pratiche edilizie . Tale circostanza ha reso difficoltosa la ricerca delle sole pratiche relative ai beni pignorati, in quanto l'archivio comunale non è informatizzato .

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.

Confrontando lo stato dei luoghi con quanto riportato nei titoli edilizi sopra elencati, non sono state riscontrate evidenti difformità ad eccezione del diverso dimensionamento e posizionamento dell'apertura e nella maggiore altezza utile interna . Si evidenzia inoltre che negli elaborati grafici licenziati la destinazione d'uso indicata è autorimessa .

Tali circostanze non pregiudicano la commerciabilità del bene ma sono state considerate in sede di valutazione, ritenendo che esistano i presupposti per presentare istanza di accertamento di conformità per sanare le opere realizzate in difformità dai titoli edilizi, con costo per l'ottenimento di una eventuale sanatoria in Euro 2.500,00 (Euro duemilacinquecento//00) . Per quanto attiene alla tettoia nel resede realizzata senza titolo, il costo stimato per ripristinare lo stato legittimo è indicato nella regolarità edilizia di cui al precedente bene n° 4 .

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul bene oggetto della presente, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto . D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti,

manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene agli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione. L'unità è dotata di impianto elettrico conforme all'epoca della sua realizzazione. Considerata la destinazione urbanistica di autorimessa, detto non bene ricade nell'applicazione del D.Lgs n. 192/2005 come modificato dalla D.Lgs. n. 311/2006 e successivo D.Lgs. n. 63/2013 convertito con Legge n. 90/2013; che prevede che in occasione di vendita, trasferimento a titolo gratuito e di nuove locazioni, anche di singole unità immobiliari esistenti, l'immobile deve essere dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 6

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

Per la modifica di destinazione d'uso da ripostiglio ad autorimessa è stata rilasciata dal Comune di Pontedera Autorizzazione n. 7 in data 07/02/1983, pratica edilizia n. 359/1982.

La ricerca della documentazione urbanistica si è svolta effettuando numerose sedute presso l'archivio comunale, in quanto i beni oggetto della presente sono stati costruiti dal padre degli esecutati che risulta intestatario di svariate pratiche edilizie. Tale circostanza ha reso difficoltosa la ricerca delle sole pratiche relative ai beni pignorati, in quanto l'archivio comunale non è informatizzato.

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.

Confrontando lo stato dei luoghi con quanto riportato nel titolo edilizio di cui sopra è stata rilevata la formazione di piccolo ripostiglio interno all'unità oltre ad una maggiore consistenza del manufatto ed un'altezza inferiore di quella licenziata. Quest'ultima difformità è in contrasto con le normative vigenti previste nei locali aventi destinazione d'uso autorimessa.

Tali circostanze non pregiudicano la commerciabilità del bene ma sono state considerate in sede di valutazione, ritenendo che esistano i presupposti per presentare istanza di accertamento di conformità per sanare le opere realizzate in difformità dal titolo edilizio, con costo per l'ottenimento di una eventuale sanatoria in Euro 6.500,00 (Euro seimilacinquecento//00). Per quanto attiene alla tettoia nel resede realizzata senza titolo, il costo stimato per ripristinare lo stato legittimo è indicato nella regolarità edilizia di cui al bene n° 4.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul bene oggetto della presente, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico

ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto . D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio . Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene agli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali . In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione . L'unità dotata di impianto elettrico non a norma . Detto bene non ricade nell'applicazione del D.Lgs n. 192/2005 come modificato dalla D.Lgs. n. 311/2006 e successivo D.Lgs. n. 63/2013 convertito con Legge n. 90/2013 ; che prevede che in occasione di vendita, trasferimento a titolo gratuito e di nuove locazioni, anche di singole unità immobiliari esistenti, l'immobile deve essere dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) .

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - LABORATORIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 4

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA FIRENZE, 6

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7 -** Negozio ubicato a Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto, 157/159/161/163

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La certificazione notarile ventennale in atti indica quale atto di provenienza la dichiarazione di successione del **** Omissis ****, apertasi in data 23/09/1986 e trascritta a Pisa il 10/06/1987, al registro particolare n. 5050, per mezzo della quale i **** Omissis ****, divennero proprietari per la quota di 1/4 ciascuno dei beni formanti il presente Lotto, assieme a maggiore consistenza .

L'attuale intestazione deriva da atto di compravendita ai rogiti del Notaio dott. Giulio Dell'Antico del

22/12/1990, trascritto a Pisa in data 08/02/1991, registro generale n. 2101, registro particolare n. 1646, per mezzo del quale i **** Omissis ****, coniugi in regime di comunione legale dei beni, divennero proprietari per la quota 3/4 per acquisto fattone dai **** Omissis ****, mentre la residua quota di 1/4 rimaneva di esclusiva proprietà del **** Omissis ****.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

La quota pignorata risulta di esclusiva proprietà dell'esecutato **** Omissis **** ad esso pervenuta per denuncia di successione del **** Omissis ****, apertasi in data 23/09/1986, trascritta a Pisa il 10/06/1987, registro generale n. 7427, registro particolare n. 5050. La restante quota di 3/4 risulta in regime di comunione dei beni tra i **** Omissis ****.

CONFINI

I beni confinano con via Vittorio Veneto, per più lati con rimanente proprietà dell'esecutato **** Omissis **** o loro aventi causa, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	116,30 mq	133,89 mq	1,00	133,89 mq	4,37 m	Terra
Servizi (rip., cucina, w.c., spogliatoio)	35,21 mq	44,46 mq	0,50	22,23 mq	4,37 m	Terra
Resede	157,00 mq	157,00 mq	0,10	15,70 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				171,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				171,82 mq		