

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
Negozi	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		

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.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I beni di cui al presente lotto sono formati da quattro unità immobiliare con destinazione commerciale correttamente intestate 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 ****, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera nel Foglio 3, Particella 54 subalterni 2, 9, 10 e 12.

Il censimento dell'unità identificata dal subalterno 2 deriva da :

- variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 14/04/2004 pratica n. PI0077608 in atti dal 14/04/2004 (n. 25605.1/2004);
- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il censimento dell'unità identificata dal subalterno 9 deriva da :

- variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- variazione del 17/01/1987 in atti dal 22/01/1991, classamento (n.99.3/1987);
- frazionamento e fusione del 17/01/1987 in atti dal 29/12/1990, condono n. 3301/85 (n. 99.1/1987).

Il censimento dell'unità identificata dal subalterno 10 deriva da :

- variazione nel classamento del 10/02/2015, pratica n. PI0012137 in atti dal 10/02/2015 (n. 3337.1/2015);
- variazione del 17/04/2014, pratica n. PI0083862 in atti dal 17/04/2014, diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n.52513.1/2014);
- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- variazione del 17/01/1987 in atti dal 22/01/1991, classamento (n.99.4/1987);
- frazionamento e fusione del 17/01/1987 in atti dal 29/12/1990, condono n. 3301/85 (n. 99.1/1987);
- variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie.

Il censimento dell'unità identificata dal subalterno 12 deriva da :

- variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- variazione del 10/03/1989 in atti dal 22/01/1991, classamento (n. 850.2.1989);
- frazionamento e fusione del 10/03/1989 in atti dal 29/12/1990 (n. 850.1/1989).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	54	2		C1	6	19	24 mq	552,45 €	T	
	3	54	9		C1	6	36	38 mq	1046,75 €	T	
	3	54	10		C1	6	48	50 mq	1395,67 €	T	
	3	54	12		C1	6	37	34 mq	1075,83 €	T	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali in atti sono state rilevate alcune difformità consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, nel diverso dimensionamento e posizionamento di alcune aperture esterne, oltre alla diversa altezza utile interna di alcuni locali . Si evidenzia inoltre che nell'elaborato planimetrico il resede a comune con i beni costituenti il presente Lotto ha lo stesso identificativo dell'unità adibita a laboratorio, di cui al precedente Lotto 3 bene n° 5 (sub. 13), inoltre in detto documento non viene indicato il sub. 12 .

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 1.750,00 (Euro millesettecentocinquanta/00), compreso spese tecniche e diritti catastali .

PRECISAZIONI

Sono state richieste visure storiche, planimetrie catastali, 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

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

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

PARTI COMUNI

I beni sono 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 .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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 .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui sono parte integrante i presenti beni, 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.

Alla data di accesso i beni risultavano utilizzati come unica attività commerciale di vendita alimentari, macelleria con lavorazione delle carni e preparazioni di prodotti gastronomici.

Gli accessi esterni attestanti via Vittorio Veneto sono in ferro e vetro dotati di serranda, le finestre sono in legno e vetro dotate di persiane e scuri in legno, ad eccezione di alcune aperture aventi ridotte dimensioni sprovviste di persiane, porte interne in legno tamburato. Le pareti divisorie sono in muratura e in cartongesso, mentre tra la zona vendita / esposizione ed il locale adibito alla lavorazioni delle carni è posta una divisione con infisso in alluminio e vetro. La pavimentazione è in monocottura ed i rivestimenti in ceramica. Un w.c. è dotato di impianto automatico per l'estrazione di aria, di lavabo e w.c. atti all'utilizzo per le persone diversamente abili, l'altro è dotato di w.c. con lavabo posto nell'anti-w.c., quest'ultimo utilizzato come spogliatoio del personale. I locali sono pitturati in maniera tradizionale, e nella zona vendita / esposizione in parte rivestiti in monocottura. Si evidenzia che nei locali adibiti ad esposizione e vendita è stata realizzata controsoffittatura in cartongesso con inserimento di punti luce. Il locale per la lavorazioni delle carni è dotato di cella frigo con nastro per la movimentazione delle carni.

I fondi sono dotati di impianto elettrico fuori traccia con quadri posti nei locali ad uso servizi, impianto per l'estrazione e ricircolo di aria, impianto di allarme con sensori di presenza ed impianto di condizionamento con split posti nei locali vendita / esposizione. La produzione di acqua calda avviene tramite scaldabagno marca Ariston.

Il resede ha pavimentazione in lastre di porfido, sono presenti pilastri in cemento armato costituenti la struttura del balcone di cui al bene n° 4 del Lotto 3.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Stato della causa in corso per il rilascio

Alla data di accesso i beni risultavano condotti dalla **** Omissis **** che produceva contratto di locazione stipulato con l'esecutato **** Omissis ****, in data 10/02/2017, per la durata di anni 6 con inizio dal 01/02/2017, privo della relativa registrazione. La ricerca di detto contratto svolta presso l'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo, come da comunicazione a mezzo mail del 18/02/2022 allegata alla presente. La conduttrice dichiarava inoltre che tutti gli arredi e le attrezzature varie presenti erano di sua proprietà.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

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

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.

I beni sono parte integrante di maggior fabbricato 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 Condonò 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 n. 306/1986, parere favorevole della Commissione Edilizia del 04/12/1986, per la realizzazione di opere interne;
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 20/05/1996, pratica n. 172, per la realizzazione di opere interne;
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 20/02/2004, pratica n. 71, per la realizzazione di opere interne;
- Comunicazione Inizio Attività Libera presentata in data 20/03/2014, pratica n. 461 per la realizzazione di opere interne con attestazione ai agibilità presentata in data 06/06/2014, prot. n. 14778.

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 salvo modesti ridimensionamenti e diversi posizionamenti di alcune aperture interne ed esterne oltre ad alcune difformità relative al diverso posizionamento e demolizione di pareti divisorie interne . 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 3.500,00 (Euro tremilacinquecento//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 e 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. I beni sono dotati di impianto elettrico e idrico conformi all'epoca della loro realizzazione. Detti beni ricadono 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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CONSISTENZA

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

I [REDACTED]

[REDACTED]

CRONISTORIA DATI CATASTALI

[REDACTED]

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

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

[REDACTED]

[REDACTED]

PRECISAZIONI

[REDACTED]

PATTI

[REDACTED]

STATO CONSERVATIVO

[REDACTED]

PARTI COMUNI

[REDACTED]

[REDACTED]

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

[REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE

[REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

- [illegible]

Iscrizioni

- [illegible]

Oneri di cancellazione

NORMATIVA URBANISTICA

REGOLARITÀ EDILIZIA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

[REDACTED]

LOTTO 6

[REDACTED]

[REDACTED]

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

[REDACTED]

TITOLARITÀ

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CONFINI

[REDACTED]

[REDACTED]

CONSISTENZA

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											

PRECISAZIONI

PATTI

STATO CONSERVATIVO

PARTI COMUNI

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

[REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE

[REDACTED]

[REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

[REDACTED]

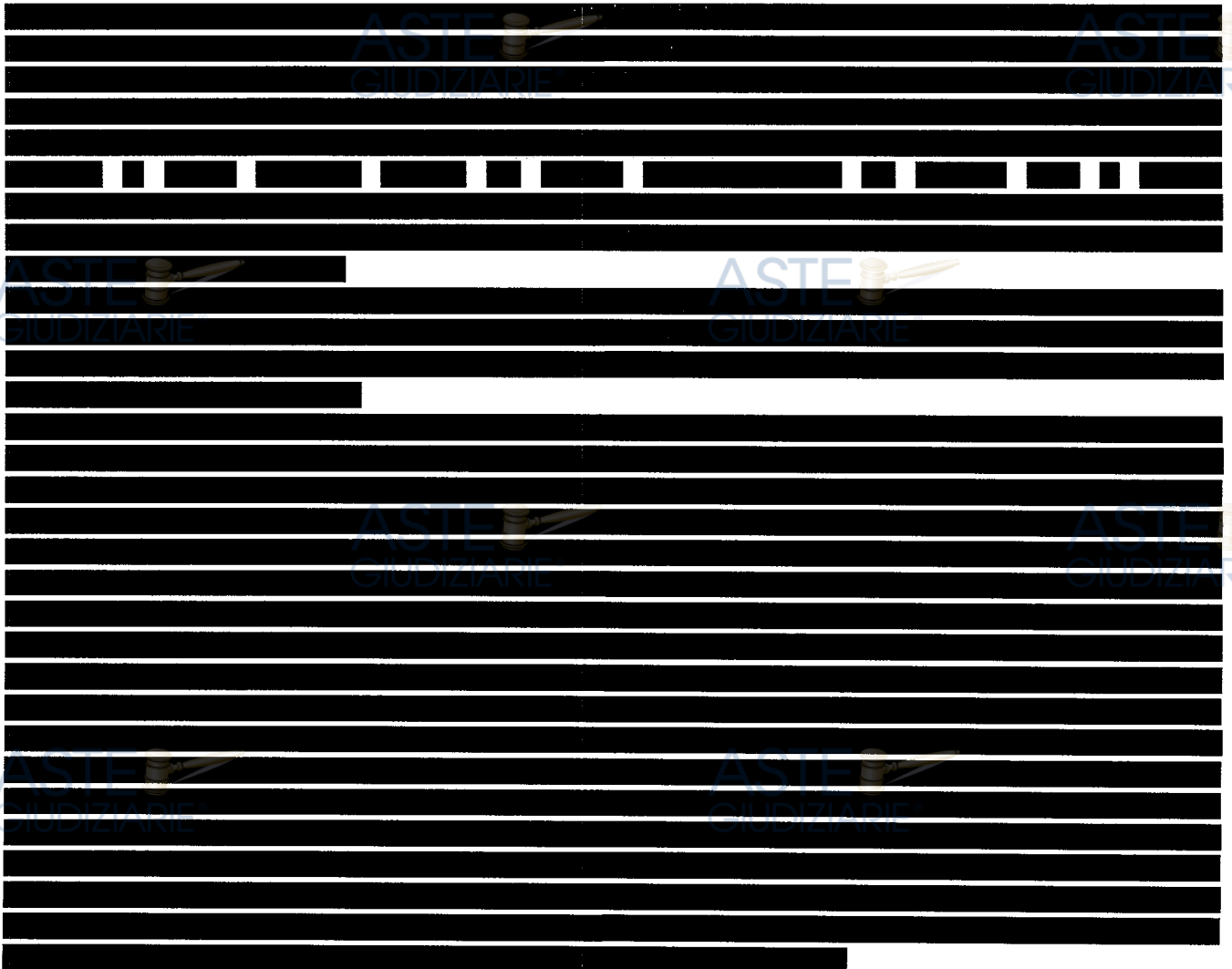
REGOLARITÀ EDILIZIA

[REDACTED]

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- [REDACTED]
- [REDACTED]

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

[REDACTED]

LOTTO 7

Il [REDACTED]

[REDACTED]

TITOLARITÀ

I [REDACTED]

I [REDACTED]

I [REDACTED]

I [REDACTED]

CONFINI

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Totale superficie convenzionale:				[REDACTED]		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				[REDACTED]		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

Corrispondenza catastale

PRECISAZIONI

[REDACTED]

PATTI

[REDACTED]

STATO CONSERVATIVO

[REDACTED]

PARTI COMUNI

[REDACTED]

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I [REDACTED]

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

[REDACTED]

[REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE

[REDACTED]

[REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		[REDACTED]			
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Iscrizioni

- AST**
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTI GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

[REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA

[REDACTED]

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE® LOTTO 8ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

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

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

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

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

TITOLARITÀ

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

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

I beni di cui al presente Lotto formano un unico corpo che confina con via Vicinale del Salcione, proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa, proprietà **** Omissis **** o loro aventi causa, salvo se altri.

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

I beni di cui al presente Lotto formano un unico corpo che confina con via Vicinale del Salcione, proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa, proprietà **** Omissis **** o loro aventi causa, salvo se altri.

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

I beni di cui al presente Lotto formano un unico corpo che confina con via Vicinale del Salcione, proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa, proprietà **** Omissis **** o loro aventi causa, salvo se altri.

CONSISTENZA

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	18,82 mq	24,23 mq	1,00	24,23 mq	2,08 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				24,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dei beni è stata ricavata dall'osservazione della planimetria catastale e dall'elaborato grafico allegato al titolo edilizio . L'altezza indicata è la media delle altezze dei due locali costituenti il presente bene .

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	4160,00 mq	4160,00 mq	1,00	4160,00 mq	0,00 m	
Terreno	400,00 mq	400,00 mq	1,00	400,00 mq	0,00 m	
Terreno	8280,00 mq	8280,00 mq	1,00	8280,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				12840,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12840,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dei beni è stata ricavata dalle visure catastali e dall'osservazione della mappa catastale .

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	810,00 mq	810,00 mq	1,00	810,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				810,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				810,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza del bene è stata ricavata dalla visura catastale .

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata agli esecutati per la quota di 1/4 ciascuno dell'intera ed indivisa proprietà, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera nel Foglio 57, Particella 53.

L'attuale censimento deriva da:

- variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 07/12/2011, pratica n. PI0235923 in atti dal 07/12/2011 (n. 70069.1/2011);
- variazione toponomastica del 31/05/2011, pratica n. PI0130901 in atti dal 31/05/2011 (n. 48295.1/2011);
- costituzione del 07/12/2010, pratica n. PI0220927 in atti dal 07/12/2010 (n. 2064.1/2010).

La Particella 53 deriva dalla soppressione della Particella 37 del Catasto Terreni con Tipo Mappale del 29/11/2010, pratica n. PI0179375 in atti dal 29/11/2010 presentato il giorno 11/10/2010 (n. 179375.1/2010).

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

I beni risultano correttamente intestati agli esecutati per la quota di 1/4 ciascuno dell'intera ed indivisa proprietà, censita al Catasto Terreni del Comune di Pontedera nel Foglio 57, Particelle 23, 38 e 52.

Il censimento della Particella 23 deriva da impianto meccanografico del 30/05/1975.

Il censimento della Particella 38 deriva da frazionamento in atti dal 11/06/1987 (n. 26.1.1984) della Particella 27 a sua volta derivata da impianto meccanografico del 30/05/1975.

La Particella 52 deriva dalla soppressione della Particella 37 del Catasto Terreni con Tipo Mappale del 29/11/2010, pratica n. PI0179375 in atti dal 29/11/2010 presentato il 11/10/2010 (n. 179375.1/2010), a sua volta derivata da frazionamento in atti dal 11/06/1987 (n. 26.1/1984).

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

Il bene risulta correttamente intestato agli esecutati per la quota di 1/4 ciascuno dell'intera ed indivisa proprietà, censito al Catasto Terreni del Comune di Palaia nel Foglio 23, Particella 219.

Il censimento deriva da frazionamento in atti dal 04/09/1987 (n. 3.1/1984) e da impianto meccanografico del 30/05/1975.

DATI CATASTALI

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

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	53			C2	1	19	25 mq	78,5 €	S1	

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti non sono state rilevate evidenti difformità.

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

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
57	23				Bosco ceduo	U	4160 mq	7,52 €	1,29 €	
57	38				Seminativo arborato	2	400 mq	1,96 €	1,03 €	
57	52				Oliveto	2	8280 mq	14,97 €	19,24 €	

Corrispondenza catastale

I terreni di cui sopra sono destinati a oliveto e formano un unico corpo con il terreno di cui al successivo bene n° 13 (Catasto Terreni Comune di Palaia Foglio 23, Particella 219), mentre sulla mappa catastale risultano da quest'ultimo separati dalla strada vicinale denominata Barcarelli.

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

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
23	219				Oliveto	2	810 mq	3,56 €	2,3 €	

Il terreno di cui sopra è destinato in parte a oliveto e forma un unico corpo con il precedente bene n° 12 (Catasto Terreni Comune di Pontedera Foglio 57, Particelle 23, 38 e 52), mentre sulla mappa catastale risulta da quest'ultimo separato dalla strada vicinale denominata Barcarelli .

PRECISAZIONI

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

È stata richiesta visura storica, planimetria catastale, estratto di mappa ed ispezioni ipotecarie .

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

Sono state richieste visure storiche, estratto di mappa ed ispezioni ipotecarie .

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

È stata richiesta visura storica, estratto di mappa ed ispezioni ipotecarie .

PATTI

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

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 .

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

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 .

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

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 .

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

Il bene è in cattivo stato di manutenzione e conservazione, sia le murature che la copertura evidenziano parti degradate che necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.

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

I terreni di cui al presente bene alla data del sopralluogo risultavano in normale stato conservativo.

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

Il terreno alla data del sopralluogo risultava in normale stato conservativo.

PARTI COMUNI

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

Il bene non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

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

I beni non risultano avere parti comuni con altre unità immobiliari.

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

Il bene non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Il bene verrà trasferito con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite dagli esecutari. Dall'esame degli atti risulta gravato da servitù di metanodotto trascritta a Pisa in data 06/10/2011, registro generale n. 17404, registro particolare n. 11114, a favore della SNAM RETE GAS S.P.A..

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

I beni verranno trasferiti con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite dagli esecutati .
Dall'esame degli atti i terreni risultano gravati da servitù di metanodotto trascritta a Pisa in data 06/10/2011, registro generale n. 17404, registro particolare n. 11114, a favore della SNAM RETE GAS S.P.A. .

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

Il bene verrà trasferito con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite dagli esecutati .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Il manufatto risulta interrato per tre lati, ha struttura in muratura e copertura piana con solaio in latero cemento . Le porte esterne sono in legno ed è sprovvisto di infissi alle finestre, la pavimentazione è in battuto di cemento . Si evidenzia il pessimo stato di manutenzione delle murature e della copertura e la presenza di vistose macchie di umidità .

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

I terreni non hanno potenzialità edificatoria e sono inseriti in contesto agricolo, destinati a oliveto in normale esercizio funzionale .

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

Il terreno non ha potenzialità edificatoria, è inserito in contesto agricolo destinato in parte a oliveto in normale esercizio funzionale .

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Al momento dell'accesso i beni risultavano condotti dagli esecutati e dai comproprietari non esecutati .

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

Al momento dell'accesso i beni risultavano condotti dagli esecutati e dai comproprietari non esecutati .

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

Al momento dell'accesso il bene risultava condotto dagli esecutati e dai comproprietari non esecutati .

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/10/1984	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Galeazzo Martini	05/10/1984	197437	21942
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	18/10/1984	12276	9155
		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° 12 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VICINALE DEL SALCIONE - LOCALITÀ BARCARELLI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/10/1984	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Galeazzo Martini	05/10/1984	197437	21942

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	18/10/1984	12276	9155
		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° 13 - TERRENO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA VICINALE DEL SALCIONE - LOCALITÀ BARCARELLI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/10/1984	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Galeazzo Martini	05/10/1984	197437	21942
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	19/10/1984	10203	7378
		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° 11 - MAGAZZINO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VICINALE DEL SALCIONE - LOCALITÀ BARCARELLI

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: 1/2
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** 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: 1/2
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** 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: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** 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° 12 - TERRENO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA VICINALE DEL SALCIONE - LOCALITÀ BARCARELLI

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: 1/2

Importo: € 220.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** 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: 1/2

Importo: € 450.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** 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: 1/2

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

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

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 19/05/2016
Reg. gen. 7899 - Reg. part. 1333
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 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 ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 405.409,07

- **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 .

NORMATIVA URBANISTICA

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

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontedera il fabbricato è posto in Zona E3, parti del territorio destinate ad usi agricoli del subsistema agricolo di collina, in cui gli interventi sono disciplinati dagli articoli 11.4 e 66 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione .

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

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontedera i terreni risultano inseriti come di seguito indicato :

- Particella 23 e porzione della Particella 38 in Zona E4, parti del territorio destinate ad usi agricoli del subsistema delle aree naturali boscate, in cui gli interventi sono disciplinati dagli artt. 11.5 e 46 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione ;

- Particella 52 e porzione della Particella 38 in Zona E3, parti del territorio destinate ad usi agricoli del subsistema agricolo di collina, in cui gli interventi sono disciplinati dagli articoli 11.4 e 66 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione .

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

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Palaia è individuato in territorio agricolo aperto esterno ad U.T.O.E. e U.T.A., sottoposto a vincolo idrogeologico .

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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 manufatto è stato realizzato senza titoli autorizzativi, oggetto di istanza di Condonò Edilizio ai sensi della Legge n. 724 del 23/12/1994, presentata al Comune di Pontedera in data 28/02/1995, pratica n. 316 . Nel fascicolo è presente documentazione scrittografica, pareri favorevoli della Provincia di Pisa in merito al vincolo idrogeologico e della Commissione Interna 1° Settore Urbanistica in merito al vincolo istituito dal Sistema Regionale delle Aree Protette, ma non risulta presente il provvedimento finale del rilascio della Concessione a Sanatoria .

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 nell'elaborato grafico allegato alla pratica di cui sopra, non sono state rilevate evidenti difformità .

In relazione alle verifiche di sanabilità delle possibili difformità e per il rilascio del provvedimento finale di sanatoria, 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 sprovvista di impianti e 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) .

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

LOTTO 1

- **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 abitativi dei Comuni di Ponsacco e Pontedera, adeguatamente servito dalla viabilità pubblica e dai servizi in generale (farmacia, banche, poste, ecc...) . Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 198, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 5, Part. 198, Sub. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 232.787,50

Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni che devono essere valutati sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, le caratteristiche generali del fabbricato, le sue caratteristiche costruttive, la destinazione dei fabbricati circostanti, la presenza di verde e di parcheggi, la rumorosità e la salubrità della zona ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc...) e condizioni intrinseche (ovvero proprie delle unità immobiliari come il loro stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la distribuzione interna, la dotazione degli impianti, il tipo di rifiniture, ecc...) . La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare in valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima ed anche tenuto conto delle quotazioni di immobili simili rilevate dall'Agenzia del Territorio e dal " Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. - Pisa " . Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato dei beni in esame rispetto ad altri e rappresentativi di quel mercato e per quella medesima epoca . Dalla comparazione delle caratteristiche delle unità oggetto di stima con quelle dell'unità di minimo e massimo prezzo di mercato è possibile giungere al valore dei beni stimati . Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni . Da ricerche di mercato ed eseguendo le dovute comparazioni con beni simili a quelli in oggetto, considerato lo stato conservativo, le caratteristiche costruttive prevalenti e la quota posta in vendita pari al 50% dell'intera ed indivisa proprietà, il più probabile valore di mercato risulta essere di €/mq. 1.100,00 (Euro/metroquadro millecento/00), comprensivo dell'incidenza dei terreni di cui al successivo bene n° 2, costituenti il presente Lotto e gravati da servitù per l'accesso ai beni di cui al Lotto 2 .

- **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.

Identificato al Catasto Terreni - Fig. 5, Part. 467, Qualità Seminativo arborato - Fig. 5, Part. 843, Qualità Seminativo arborato - Fig. 5, Part. 844, Qualità Seminativo arborato - Fig. 5, Part. 845, Qualità Seminativo arborato - Fig. 5, Part. 846, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

L'incidenza del valore dei beni è ricompreso nella valutazione del precedente bene costituente il presente Lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Ponsacco (PI) - Via delle Colline, 76	423,25 mq	1.100,00 €/mq	€ 465.575,00	50,00%	€ 232.787,50
Bene N° 2 - Terreno Ponsacco (PI) - Via Gaetano Salvemini	375,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 232.787,50

Valore di stima: € 232.787,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5500,00	€
Costi per variazione catastale	1500,00	€

Valore finale di stima: € 225.787,50 che si arrotonda ad € 226.000,00

Il valore di stima ricavato viene decurtato delle somme per la presentazione di eventuale pratica di sanatoria urbanistica (€ 5.500,00) e per la presentazione di planimetrie catastali (€ 1.500,00), pertanto il valore di stima finale del presente Lotto risulta essere di € 225.787,50 (€ 232.787,50 - 5.500,00 - 1.500), che si arrotonda ad € 226.000,00 (Euro duecentoventiseimila/00), comprensivo dell'incidenza dei terreni di cui al bene n° 2 facenti parte del presente Lotto.

•

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
██	██████████	■
██	██████████	■
██	██████████	■

██
██
██
██
██

LOTTO 3

- **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...) .

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 54, Sub. 11, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 96.070,00

Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella

determinazione del più probabile valore di mercato del bene che deve essere valutato sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, le caratteristiche generali del fabbricato, le sue caratteristiche costruttive, la destinazione dei fabbricati circostanti, la presenza di verde e di parcheggi, la rumorosità e la salubrità della zona ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc...) e condizioni intrinseche (ovvero proprie delle unità immobiliari come il loro stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la distribuzione interna, la dotazione degli impianti, il tipo di rifiniture, ecc...). La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare in valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima ed anche tenuto conto delle quotazioni di immobili simili rilevate dall'Agenzia del Territorio e dal " Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. - Pisa ". Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato del bene in esame rispetto ad altri e rappresentativi di quel mercato e per quella medesima epoca . Dalla comparazione delle caratteristiche delle unità oggetto di stima con quelle dell'unità di minimo e massimo prezzo di mercato è possibile giungere al valore del bene stimato . Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene . Da ricerche di mercato ed eseguendo le dovute comparazioni con beni simili a quelli in oggetto, considerato lo stato conservativo, le caratteristiche costruttive prevalenti e la quota posta in vendita pari al 25% dell'intera ed indivisa proprietà, il più probabile valore di mercato risulta essere di €/mq. 1.300,00 (Euro/metroquadro milletrecento/00) .

- **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...) .

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 54, Sub. 13, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 3.927,63

Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene che deve essere valutato sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, le caratteristiche generali del fabbricato, le sue caratteristiche costruttive, la destinazione dei fabbricati circostanti, la presenza di verde e di parcheggi, la rumorosità e la salubrità della zona ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc...) e condizioni intrinseche (ovvero proprie delle unità immobiliari come il loro stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la distribuzione interna, la dotazione degli impianti, il tipo di rifiniture, ecc...) . La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare in valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima ed anche tenuto conto delle quotazioni di immobili simili rilevate dall'Agenzia del Territorio e dal " Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. - Pisa ". Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato del bene in esame rispetto ad altri e rappresentativi di quel mercato e per quella medesima epoca . Dalla comparazione delle caratteristiche delle unità oggetto di stima con quelle dell'unità di minimo e massimo prezzo di mercato è possibile giungere al valore del bene stimato . Al di là dei limiti di questo metodo (quali la

difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni . Da ricerche di mercato ed eseguendo le dovute comparazioni con beni simili a quelli in oggetto, considerato lo stato conservativo, le caratteristiche costruttive prevalenti e la quota posta in vendita pari al 25% dell'intera ed indivisa proprietà, il più probabile valore di mercato risulta essere di €/mq. 650,00 (Euro/metroquadro seicentocinquanta/00) .

- **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...) .

Identificato al Catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 54, Sub. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 2.593,00

Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni che devono essere valutati sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, le caratteristiche generali del fabbricato, le sue caratteristiche costruttive, la destinazione dei fabbricati circostanti, la presenza di verde e di parcheggi, la rumorosità e la salubrità della zona ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc...) e condizioni intrinseche (ovvero proprie delle unità immobiliari come il loro stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la distribuzione interna, la dotazione degli impianti, il tipo di rifiniture, ecc...) . La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare in valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima ed anche tenuto conto delle quotazioni di immobili simili rilevate dall'Agenzia del Territorio e dal " Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. - Pisa " . Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato dei beni in esame rispetto ad altri e rappresentativi di quel mercato e per quella medesima epoca . Dalla comparazione delle caratteristiche delle unità oggetto di stima con quelle dell'unità di minimo e massimo prezzo di mercato è possibile giungere al valore dei beni stimati . Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni . Da ricerche di mercato ed eseguendo le dovute comparazioni con beni simili a quelli in oggetto, considerato lo stato conservativo, le caratteristiche costruttive prevalenti e la quota posta in vendita pari al 25% dell'intera ed indivisa proprietà, il più probabile valore di mercato risulta essere di €/mq. 400,00 (Euro/metroquadro quattrocento/00) .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Pontedera (PI) - Via Firenze, 2	295,60 mq	1.300,00 €/mq	€ 384.280,00	25,00%	€ 96.070,00
Bene N° 5 - Laboratorio Pontedera (PI) - Via Firenze, 4	24,17 mq	650,00 €/mq	€ 15.710,50	25,00%	€ 3.927,63
Bene N° 6 - Garage Pontedera (PI) - Via Firenze, 6	25,93 mq	400,00 €/mq	€ 10.372,00	25,00%	€ 2.593,00
Valore di stima:					€ 102.590,63

Valore di stima: € 102.590,63

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica Particella 54 subalterno 11	3500,00	€
Costi per variazioni catastali Particella 54 subalterno 11	900,00	€
Costi per rimozione w.c. sottotetto (Particella 54 subalterno 11) e tettoia resede comune	1500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica Particella 54 subalterno 13	2500,00	€
Costi per variazione catastale Particella 54 subalterno 13	450,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica Particella 54 subalterno 6	6500,00	€
Costi per variazione catastale Particella 54 subalterno 6	450,00	€

Valore finale di stima: € 86.790,63 che si arrotonda ad € 87.000,00

Il valore di stima ricavato viene decurtato delle somme per la presentazione di eventuali pratiche di sanatoria urbanistica, per la presentazione di planimetrie catastali ed elaborato planimetrico con elenco dei subalterni e per la rimozione del w.c. al piano sottotetto e della tettoia nel resede comune, pertanto il valore di stima finale dei beni periziati risulta essere di €. 86.790,63 (€. 102.590,63 - 3.500,00 - 900,00 - 1.500,00 - 2.500,00 - 450,00 - 6.500,00 - 450,00), che si arrotonda ad €. 87.000,00 (Euro ottantasettemila//00).

LOTTO 4

- **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, spogliatoglia, 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...) .

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 54, Sub. 2, Categoria C1 - Fg. 3, Part. 54, Sub. 9, Categoria C1 - Fg. 3, Part. 54, Sub. 10, Categoria C1 - Fg. 3, Part. 54, Sub. 12, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 64.432,50

Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni che devono essere valutati sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, le caratteristiche generali del fabbricato, le sue caratteristiche costruttive, la destinazione dei fabbricati circostanti, la presenza di verde e di parcheggi, la rumorosità e la salubrità della zona ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc...) e condizioni intrinseche (ovvero proprie delle unità immobiliari come il loro stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la distribuzione interna, la dotazione degli impianti, il tipo di rifiniture, ecc...) . La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare in valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima ed anche tenuto conto delle quotazioni di immobili similari rilevate dall'Agenzia del Territorio e dal " Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. - Pisa " . Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato dei beni in esame rispetto ad altri e rappresentativi di quel mercato e per quella medesima epoca . Dalla comparazione delle caratteristiche delle unità oggetto di stima con quelle dell'unità di minimo e massimo prezzo di mercato è possibile giungere al valore dei beni stimati . Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni . Da ricerche di mercato ed eseguendo le dovute comparazioni con beni simili a quelli in oggetto, considerato lo stato conservativo, le caratteristiche costruttive prevalenti e la quota posta in vendita pari al 25% dell'intera ed indivisa proprietà, il più probabile valore di mercato risulta essere di €/mq. 1.500,00 (Euro/metroquadro millecinquecento/00) .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Negozio Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto, 157/159/161/163	171,82 mq	1.500,00 €/mq	€ 257.730,00	25,00%	€ 64.432,50
				Valore di stima:	€ 64.432,50

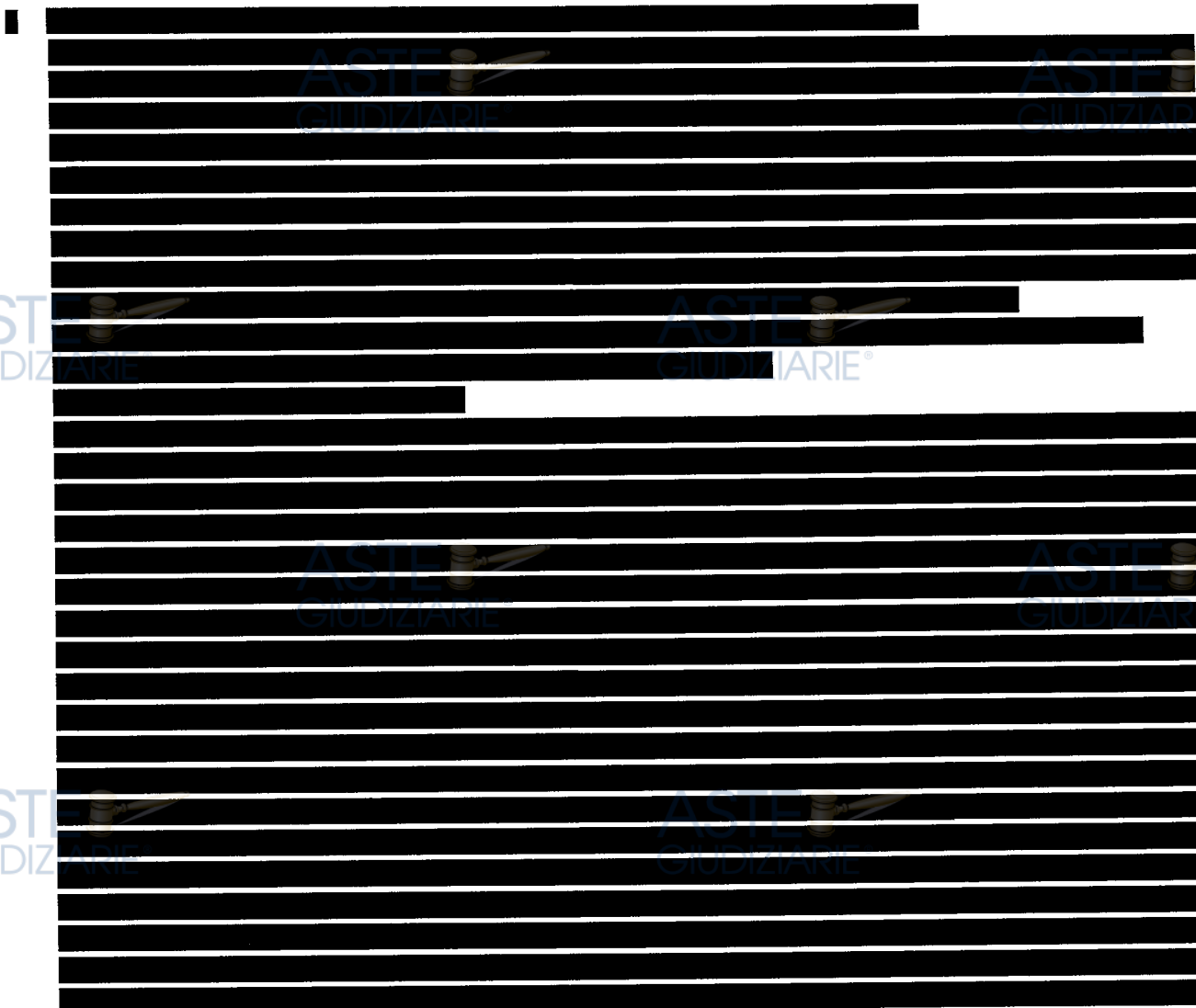
Valore di stima: € 64.432,50

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
Costi per variazioni catastali	1750,00	€

Valore finale di stima: € 59.182,50 che si arrotonda ad € 59.000,00

Il valore di stima ricavato viene decurtato delle somme per la presentazione di eventuale pratica di sanatoria urbanistica (€ 3.500,00) e per la presentazione di planimetrie catastali ed elaborato planimetrico con elenco dei subalterni (€ 1.750,00), pertanto il valore di stima finale dei beni periziati risulta essere di € 59.182,50 (€ 64.432,50 - 3.500,00 - 1.750,00), che si arrotonda ad € 59.000,00 (Euro cinquantanovemila//00).

LOTTO 5



[REDACTED]

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]					
[REDACTED]					
[REDACTED]					
				[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO 6

- [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

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

ASTE GIUDIZIARIE®

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
[REDACTED]	[REDACTED]	■
[REDACTED]	[REDACTED]	■

Valore finale di stima: _____

LOTTO 7

ASTE GIUDIZIARIE®

rilevate dall'Agenzia del Territorio e dal " Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. - Pisa ". Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato dei beni in esame rispetto ad altri e rappresentativi di quel mercato e per quella medesima epoca . Dalla comparazione delle caratteristiche delle unità oggetto di stima con quelle dell'unità di minimo e massimo prezzo di mercato è possibile giungere al valore dei beni stimati . Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni . Da ricerche di mercato ed eseguendo le dovute comparazioni con beni simili a quelli in oggetto, considerato lo stato conservativo, le caratteristiche costruttive prevalenti e la quota posta in vendita pari al 50% dell'intera ed indivisa proprietà, il più probabile valore di mercato risulta essere di €/mq. 350,00 (Euro/metroquadro trecentocinquanta/00) .

- **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 .

Identificato al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 23, Qualità Bosco ceduo - Fg. 57, Part. 38, Qualità Seminativo arborato - Fg. 57, Part. 52, Qualità Oliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 25.680,00

Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni che devono essere valutati sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, la destinazione delle aree circostanti ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc...) e condizioni intrinseche (ovvero proprie dei terreni come il loro stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la destinazione colturale, ecc...) . La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare in valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima ed anche tenuto conto delle quotazioni di immobili simili rilevate dall'Agenzia del Territorio e dal " Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. - Pisa ". Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato dei beni in esame rispetto ad altri e rappresentativi di quel mercato e per quella medesima epoca . Dalla comparazione delle caratteristiche delle unità oggetto di stima con quelle dell'unità di minimo e massimo prezzo di mercato è possibile giungere al valore dei beni stimati . Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni . Da ricerche di mercato ed eseguendo le dovute comparazioni con beni simili a quelli in oggetto, considerato lo stato conservativo, la sua destinazione e la quota posta in vendita pari al 50% dell'intera ed indivisa proprietà, il più probabile valore di mercato risulta essere di €/mq. 4,00 (Euro/metroquadro quattro/00) .

- **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 .
Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 219, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 1.620,00

Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene che deve essere valutato sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, la destinazione delle aree circostanti ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc...) e condizioni intrinseche (ovvero proprie dei terreni come il loro stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la destinazione culturale, ecc...) . La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare in valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima ed anche tenuto conto delle quotazioni di immobili simili rilevate dall'Agenzia del Territorio e dal " Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. – Pisa " . Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato dei beni in esame rispetto ad altri e rappresentativi di quel mercato e per quella medesima epoca . Dalla comparazione delle caratteristiche delle unità oggetto di stima con quelle dell'unità di minimo e massimo prezzo di mercato è possibile giungere al valore dei beni stimati . Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene . Da ricerche di mercato ed eseguendo le dovute comparazioni con beni simili a quelli in oggetto, considerato lo stato conservativo, la sua destinazione e la quota posta in vendita pari al 50% dell'intera ed indivisa proprietà, il più probabile valore di mercato risulta essere di €/mq. 4,00 (Euro/metroquattro/00) .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Magazzino Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli	24,23 mq	350,00 €/mq	€ 8.480,50	50,00%	€ 4.240,25
Bene N° 12 - Terreno Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli	12840,00 mq	4,00 €/mq	€ 51.360,00	50,00%	€ 25.680,00
Bene N° 13 - Terreno Palaia (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli	810,00 mq	4,00 €/mq	€ 3.240,00	50,00%	€ 1.620,00
Valore di stima:					€ 31.540,25

Valore di stima: € 31.540,25

Valore finale di stima: € 31.540,25 che si arrotonda ad € 32.000,00

Il valore di stima dei beni costituenti il presente Lotto risulta essere di €. 31.540,25, che si arrotonda ad €. 32.000,00 (Euro trentaduemila//00) .

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

San Giuliano Terme, li 21/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Arrighi Giacomo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Relazioni notarili
- ✓ Altri allegati - Nota di trascrizione atto Notaio dott. Giulio Dell'Antico del 22/12/1990
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie eseguiti
- ✓ Altri allegati - Ricerca contratti di locazione - Stato di occupazione beni
- ✓ Visure e schede catastali - Visure catastali storiche
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Elaborati planimetrici con elenco dei subalterni
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Google maps
- ✓ Altri allegati - Estratto cartografico del Regolamento Urbanistico Comuni di Ponsacco e Pontedera
- ✓ Altri allegati - Estratto cartografico della carta dei vincoli Comune di Palaia
- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Concessione edilizia - Documentazione urbanistica dei beni
- ✓ Foto - Riprese fotografiche interne ed esterne

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **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 abitativi dei Comuni di Ponsacco e Pontedera, adeguatamente servito dalla viabilità pubblica e dai servizi in generale (farmacia, banche, poste, ecc...) . Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 198, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 5, Part. 198, Sub. 2, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: 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

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 . Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 467, Qualità Seminativo arborato - Fg. 5, Part. 843, Qualità Seminativo arborato - Fg. 5, Part. 844, Qualità Seminativo arborato - Fg. 5, Part. 845, Qualità Seminativo arborato - Fg. 5, Part. 846, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: 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 .

Prezzo base d'asta: € 226.000,00

- [REDACTED]

LOTTO 3

- **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...)
Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 54, Sub. 11, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
Destinazione urbanistica: 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
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...) . Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 54, Sub. 13, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4) Destinazione urbanistica: 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
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...) . Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 54, Sub. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4) Destinazione urbanistica: 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 .

Prezzo base d'asta: € 87.000,00

LOTTO 4

- **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...) . Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 54, Sub. 2, Categoria C1 - Fg. 3, Part. 54, Sub. 9, Categoria C1 - Fg. 3, Part. 54, Sub. 10, Categoria C1 - Fg. 3, Part. 54, Sub. 12, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4) Destinazione urbanistica: 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 .

Prezzo base d'asta: € 59.000,00

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]

L'unità ha accesso da via Firenze tramite resede, anch'esso facente parte del presente lotto (Particella 95 sub. 26 - area urbana) gravato da servitù pedonale e carrabile e vano scala comune, ed è composta da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, w.c. e balcone. L'unità è corredata da locale ad uso ripostiglio, censito con categoria catastale C/6 - autorimessa, accessibile tramite il 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...). Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 95, Sub. 10, Categoria A2 - Fg. 3, Part. 95, Sub. 6, Categoria C6 - Fg. 3, Part. 95, Sub. 26, Categoria F1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: 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.

- **Prezzo base d'asta: € 124.000,00**

LOTTO 8

- **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. Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 53, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4). Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontedera il fabbricato è posto in Zona E3, parti del territorio destinate ad usi agricoli del subsistema agricolo di collina, in cui gli interventi sono disciplinati dagli articoli 11.4 e 66 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.
- **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. Identificato al Catasto Terreni - Fg. 57, Part. 23, Qualità Bosco ceduo - Fg. 57, Part. 38, Qualità Seminativo arborato - Fg. 57, Part. 52, Qualità Oliveto. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4). Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pontedera i terreni risultano inseriti come di seguito indicato: - Particella 23 e porzione della Particella 38 in Zona E4, parti del territorio destinate ad usi agricoli del subsistema delle aree naturali boscate, in cui gli interventi sono disciplinati dagli artt. 11.5 e 46 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione; - Particella 52 e porzione della Particella 38 in Zona E3, parti del territorio destinate ad usi agricoli del subsistema agricolo di collina, in cui gli interventi sono disciplinati dagli articoli 11.4 e 66 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.
- **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.



Identificato al Catasto Terreni - Fg. 23, Part. 219, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Palaia è individuato in territorio agricolo aperto esterno ad U.T.O.E. e U.T.A., sottoposto a vincolo idrogeologico .

Prezzo base d'asta: € 32.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 172/2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 226.000,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - Via delle Colline, 76		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Villa Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 198, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 5, Part. 198, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	423,25 mq
Stato conservativo:	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.		
Descrizione:	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...).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso i beni risultavano occupati dall'esecutato **** Omissis **** e dal coniuge comproprietario non esecutato.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - Via Gaetano Salvemini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al Catasto Terreni - Fg. 5, Part. 467, Qualità Seminativo arborato - Fg. 5, Part. 843, Qualità Seminativo arborato - Fg. 5, Part. 844, Qualità Seminativo arborato - Fg. 5, Part. 845, Qualità Seminativo arborato - Fg. 5, Part. 846, Qualità Seminativo arborato	Superficie	375,00 mq
Stato conservativo:	I beni risultano in parte pavimentati ed in parte destinati a giardino.		
Descrizione:	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		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.000,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via Firenze, 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 54, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	295,60 mq
Stato conservativo:	I beni risultano in buone condizioni d'uso e manutenzione, in esercizio funzionale per la loro destinazione .		
Descrizione:	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...) .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso i beni risultavano occupati dall'esecutato **** Omissis **** e dal coniuge comproprietario non esecutato .		

Bene N° 5 - Laboratorio			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via Firenze, 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 54, Sub. 13, Categoria C3	Superficie	24,17 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta in buone condizioni d'uso e manutenzione, in esercizio funzionale per la sua destinazione .		
Descrizione:	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...) .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso i beni risultavano occupati dall'esecutato **** Omissis **** e dal coniuge comproprietario non esecutato .		

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via Firenze, 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Garage Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 54, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	25,93 mq
Stato conservativo:	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 .		
Descrizione:	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...) .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso i beni risultavano occupati dall'esecutato **** Omissis **** e dal coniuge comproprietario non esecutato .		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.000,00

Bene N° 7 - Negozio			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via Vittorio Veneto, 157/159/161/163		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 54, Sub. 2, Categoria C1 - Fg. 3, Part. 54, Sub. 9, Categoria C1 - Fg. 3, Part. 54, Sub. 10, Categoria C1 - Fg. 3, Part. 54, Sub. 12, Categoria C1	Superficie	171,82 mq
Stato conservativo:	I beni risultano in buone condizioni d'uso e manutenzione, in esercizio funzionale per la loro destinazione .		
Descrizione:	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...) .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 5

[illegible]

LOTTO 6 -

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

LOTTO 7 -

[illegible]

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.000,00

Bene N° 11 - Magazzino			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/4
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 53, Categoria C2	Superficie	24,23 mq
Stato conservativo:	Il bene è in cattivo stato di manutenzione e conservazione, sia le murature che la copertura evidenziano parti degradate che necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	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.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso i beni risultavano condotti dagli esecutati e dai comproprietari non esecutati.		

Bene N° 12 - Terreno			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/4
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al Catasto Terreni - Fg. 57, Part. 23, Qualità Bosco ceduo - Fg. 57, Part. 38, Qualità Seminativo arborato - Fg. 57, Part. 52, Qualità Oliveto	Superficie	12840,00 mq
Stato conservativo:	I terreni di cui al presente bene alla data del sopralluogo risultavano in normale stato conservativo .		
Descrizione:	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 .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso i beni risultavano condotti dagli esecutati e dai comproprietari non esecutati .		

Bene N° 13 - Terreno			
Ubicazione:	Palaia (PI) - Via Vicinale del Salcione - Località Barcarelli		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/4
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al Catasto Terreni - Fg. 23, Part. 219, Qualità Oliveto	Superficie	810,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno alla data del sopralluogo risultava in normale stato conservativo .		
Descrizione:	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 .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso il bene risultava condotto dagli esecutati e dai comproprietari non esecutati .		