

## TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Panicucci Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

|                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                                   | 5  |
| Premessa .....                                                                   | 5  |
| Descrizione .....                                                                | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale snc .....       | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale n. 128 ..... | 5  |
| Lotto 1 .....                                                                    | 6  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                     | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale snc .....       | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale n. 128 ..... | 6  |
| Titolarità .....                                                                 | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale snc .....       | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale n. 128 ..... | 7  |
| Confini .....                                                                    | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale snc .....       | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale n. 128 ..... | 7  |
| Consistenza .....                                                                | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale snc .....       | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale n. 128 ..... | 8  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                 | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale snc .....       | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale n. 128 ..... | 9  |
| Dati Catastali .....                                                             | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale snc .....       | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale n. 128 ..... | 10 |
| Precisazioni .....                                                               | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale snc .....       | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale n. 128 ..... | 11 |
| Patti .....                                                                      | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale snc .....       | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale n. 128 ..... | 11 |
| Stato conservativo .....                                                         | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale snc .....       | 12 |

|                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale n. 128..... | 12 |
| Parti Comuni .....                                                              | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale snc.....       | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale n. 128..... | 12 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                                       | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale snc.....       | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale n. 128..... | 12 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                                    | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale snc.....       | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale n. 128..... | 12 |
| Stato di occupazione .....                                                      | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale snc.....       | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale n. 128..... | 13 |
| Provenienze Ventennali .....                                                    | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale snc.....       | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale n. 128..... | 15 |
| Formalità pregiudizievoli.....                                                  | 16 |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale snc.....       | 16 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale n. 128..... | 17 |
| Normativa urbanistica .....                                                     | 18 |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale snc.....       | 18 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale n. 128..... | 18 |
| Regolarità edilizia.....                                                        | 19 |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale snc.....       | 19 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale n. 128..... | 19 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                              | 21 |
| <b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale snc.....       | 21 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terratetto ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale n. 128..... | 21 |
| Stima / Formazione lotti.....                                                   | 21 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....                                      | 24 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                                     | 26 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                                            | 26 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2021 del R.G.E. ....              | 28 |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

---

## INCARICO

---

All'udienza del 30/08/2021, il sottoscritto Arch. Panicucci Marco, con studio in Via di Santa Lucia Nord, 45/A - 56025 - Pontedera (PI), email marco.panicucci@libero.it, PEC marco.panicucci@archiworldpec.it, Tel. [REDACTED] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/09/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale snc
- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale n. 128

---

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE SNC**

Terreno agricolo a giacitura pianeggiante di circa 1710,00 metri quadri, di forma pressochè rettangolare, coltivato a prato con alberi da frutto e in parte utilizzato a giardino. L'intero perimetro del terreno è recintato con rete metallica e sostegni verticali (pali), vi sono due cancelli metallici carrabili di ingresso, ciascuno composto da due ante, l'uno posto sul lato ovest del terreno e l'altro sul lato nord. Inoltre, sul terreno insiste un pozzo a sterro per l'estrazione dell'acqua per l'irrigazione. Infine, sul bene pignorato insistono due box e un gazebo/pergolato in legno con vegetazione rampicante. Si giunge al terreno da via Puntale, tramite preesistente servitù di passo da esercitarsi sulla strada podereale di proprietà [REDACTED] o aventi causa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE N. 128**

Appartamento per civile abitazione del tipo da terra a tetto, distribuito su due piani fuori terra (terreno e primo), avente accesso da via Puntale tramite preesistente servitù di passo da esercitarsi sulla strada podereale di proprietà [REDACTED] o aventi causa. L'unità abitativa è libera su due lati ed è corredata in proprietà esclusiva da un resede/giardino posto in parte sul fronte (lato sud) del fabbricato e in parte sul retro (lato nord) dello stesso. La porzione sud del resede/giardino è recintata, vi si accede dal cancello pedonale sito sul perimetro sud, e su di essa insiste un box in legno ad uso ripostiglio. Attraverso il resede/giardino sud, si giunge alla porta di ingresso del terra-tetto. Quest'ultimo, è composto al piano terreno da un piccolo ingresso rialzato e dal soggiorno con camino corredato da zona cottura e zona pranzo; al piano primo si accede tramite scala interna dipartentesi dall'anzidetto ingresso, e si compone di disimpegno, tre camere di cui una con cabina armadio, e da un bagno che consente anche, attraverso un piccolo accesso, di ispezionare l'intercapedine presente tra il tetto e il controsoffitto delle camere. Inoltre, al piano terreno, nel corpo di fabbrica originario del terra-tetto, si trova una cucina con ripostiglio sottoscala ed una stanza utilizzata a camera, ricavati modificando l'ampio vano del piano terra dell'abitazione iniziale. In aderenza a questi ultimi locali, attaccato al prospetto nord dell'edificio, si trova un ampliamento in muratura con copertura a falda inclinata in struttura lignea di circa 25,00 mq, destinato in parte a soggiorno/pranzo e per la parte rimanente a bagno, oltre a un locale caldaia; a questo

ultimo, si accede solo direttamente dal resede/giardino nord. Il soggiorno/pranzo anzidetto è collegato funzionalmente sia alla cucina che al locale camera. Si accede al soggiorno/pranzo attraverso il resede/giardino posto sul lato nord del fabbricato. Si giunge a detto resede/giardino, tramite la porzione sud del terreno agricolo in aderenza al resede/giardino stesso, sempre di proprietà dell'esecutata, attraverso cancello metallico carrabile presente sul lato ovest del terreno medesimo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale snc
- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale n. 128

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE SNC

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

#### BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE N. 128

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

### TITOLARITÀ

#### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE SNC

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

- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE N. 128**

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**CONFINI**

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE SNC**

Il terreno agricolo in oggetto, confina con proprietà [REDACTED] e [REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] altra proprietà dell'esecutata, salvo se altri.

**BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE N. 128**

Il terra-tetto in oggetto, confina con altra proprietà dell'esecutata, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] salvo se altri.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE SNC**

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Terreno agricolo                      | 1710,00 mq          | 1710,00 mq          | 1,00         | 1710,00 mq                  | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 1710,00 mq                  |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                        | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 1710,00 mq                  |         |       |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto di stima è posto a breve distanza dal centro del paese, è sito nella golena del fiume Era, non distante dall'immissione dell'affluente Sacco nell'Era. Vi si giunge attraverso la via Puntale, dopo aver percorso un tratto di strada in selciato.

**BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE N. 128**

| Destinazione                                  | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano   |
|-----------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|---------|
| Zona giorno                                   | 56,14 mq            | 64,40 mq            | 1,00         | 64,40 mq                    | 0,00 m  | Terreno |
| Zona notte                                    | 55,30 mq            | 64,40 mq            | 1,00         | 64,40 mq                    | 0,00 m  | Primo   |
| Ampliamento in aderenza alla<br>facciata nord | 23,35 mq            | 25,00 mq            | 1,00         | 25,00 mq                    | 0,00 m  | Terreno |
| Resede/giardino                               | 100,00 mq           | 100,00 mq           | 0,15         | 15,00 mq                    | 0,00 m  | Terreno |
| Totale superficie convenzionale:              |                     |                     |              | 168,80 mq                   |         |         |
| Incidenza condominiale:                       |                     |                     |              | 0,00                        | %       |         |
| Superficie convenzionale complessiva:         |                     |                     |              | 168,80 mq                   |         |         |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto di stima è posto a breve distanza dal centro del paese, è sito nella golena del fiume Era, non distante dall'immissione dell'affluente Sacco nell'Era. Vi si giunge attraverso la via Puntale, dopo aver percorso un tratto di strada in selciato.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE SNC**

| Periodo                      | Proprietà                                                                                                                                                         | Dati catastali                                                                                                                                                                 |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 30/04/1976 al 22/06/1981 | ██████████<br>██████████ proprietario per la<br>quota di 1/2 dell'intero. ██████████<br>██████████<br>██████████ proprietario per la quota di 1/2<br>dell'intero. | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 4, Part. 55<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 07 08 30<br>Reddito dominicale € 482,86<br>Reddito agrario € 329,23 |
| Dal 22/06/1981 al 17/12/1983 | ██████████<br>██████████ proprietario per la<br>quota di 1/2 dell'intero. ██████████<br>██████████<br>██████████ proprietario per la quota di 1/2<br>dell'intero. | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 4, Part. 55<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 07 08 00<br>Reddito dominicale € 482,66<br>Reddito agrario € 329,09 |
| Dal 17/12/1983 al 31/05/1996 | ██████████<br>██████████ proprietario per la<br>quota di 1/2 dell'intero. ██████████<br>██████████<br>██████████ proprietario per la quota<br>di 1/2 dell'intero. | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 4, Part. 165<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 17 10<br>Reddito dominicale € 11,66<br>Reddito agrario € 7,95   |
| Dal 31/05/1996 al 05/10/2004 | ██████████<br>██████████ proprietario per la quota<br>di 1/2 dell'intero. ██████████                                                                              | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 4, Part. 165<br>Qualità Seminativo arborato                                                                                                      |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                              |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | ██████████ proprietario per la quota di 1/2 dell'intero.                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Superficie (ha are ca) 00 17 10<br>Reddito dominicale € 11,66<br>Reddito agrario € 7,95                                                                                      |
| Dal 05/10/2004 al 07/12/2006 | ██████████ proprietario per di 1/1 dell'intero.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 4, Part. 165<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 17 10<br>Reddito dominicale € 11,66<br>Reddito agrario € 7,95 |
| Dal 07/12/2006 al 11/10/2009 | ██████████ per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 dell'intero.<br>██████████ per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 dell'intero, in regime di comunione legale dei beni con la ██████████<br>██████████ diritto di usufrutto per la quota di 1/2 dell'intero, in regime di comunione legale dei beni con il sig. ██████████ | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 4, Part. 165<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 17 10<br>Reddito dominicale € 11,66<br>Reddito agrario € 7,95 |
| Dal 11/10/2009 al 06/11/2021 | ██████████ per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 dell'intero.<br>██████████ per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 dell'intero.                                                                                                                                                                                            | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 4, Part. 165<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 17 10<br>Reddito dominicale € 11,66<br>Reddito agrario € 7,95 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, ma preciso che la sig.ra ██████████ è erroneamente indicata come ██████████ anziché ██████████ e con anno di nascita ██████████

## BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE N. 128

| Periodo                      | Proprietà                                                                                                            | Dati catastali                                                                                                       |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 12/05/1987 al 01/01/1992 | ██████████ proprietario per la quota di 1/2 dell'intero.<br>██████████ proprietario per la quota di 1/2 dell'intero. | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 4, Part. 167<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 7 vani<br>Rendita € 0,35<br>Piano T-1   |
| Dal 01/01/1992 al 31/05/1996 | ██████████ proprietario per la quota di 1/2 dell'intero.<br>██████████ proprietario per la quota di 1/2 dell'intero. | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 4, Part. 167<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 7 vani<br>Rendita € 524,20<br>Piano T-1 |
| Dal 31/05/1996 al 05/10/2004 | ██████████ proprietario per la quota di 1/2 dell'intero.<br>██████████ proprietario per la quota di 1/2 dell'intero. | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 4, Part. 167<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 7 vani<br>Rendita € 524,20<br>Piano T-1 |
| Dal 05/10/2004 al 07/12/2006 | ██████████ proprietario per di 1/1 dell'intero.                                                                      | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 4, Part. 167<br>Categoria A4<br>Cl.3, Cons. 7 vani<br>Rendita € 524,20              |



| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 4      | 167   |      |                     | A4        | 3      | 7 vani      | 137,00 mq            | 524,2 € | T-1   |          |

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di attenta analisi cartacea e di sopralluogo eseguito sull'immobile il 19 ottobre 2021, ho riscontrato la non corrispondenza tra la documentazione catastale in atti e lo stato dei luoghi rilevato. Vedasi ciò che ho dichiarato nella conformità edilizia comunale. A seguito dei lavori di ripristino dei luoghi e della successiva sanatoria comunale, il tutto descritto più avanti nella sezione edilizia della presente relazione, si prevede anche la necessaria stesura e presentazione all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pisa Territorio, da parte di un tecnico abilitato, delle seguenti pratiche:

- tipo mappale in deroga per inserire in mappa, il box in legno ad uso ripostiglio presente nella porzione sud del resede/giardino dell'abitazione;
- docfa per l'aggiornamento della planimetria in atti dell'abitazione e l'inserimento della nuova planimetria del box in legno anzidetto.

Stimo il costo complessivo pari ad euro 1000,00 (mille virgola zero zero) incluso onorario del tecnico, imposta iva, cassa previdenziale, oneri di presentazione e spese varie.

**PRECISAZIONI****BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE SNC**

Ho esaminato gli atti del procedimento e ho controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

**BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE N. 128**

Ho esaminato gli atti del procedimento e ho controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

**PATTI****BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE SNC**

Dichiaro di non aver rilevato, né di dover evidenziare alcun genere di patti.

**BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE N. 128**

Preciso che l'accesso alla porzione nord del resede/giardino dell'abitazione, attualmente avviene attraverso cancello carrabile e terreno adiacente di proprietà anche questo dell'esecutata, ma che questa contingenza, in futuro, decadrà nel caso in cui per i due immobili, vi siano proprietari diversi. Infatti, attraverso il ripristino dei luoghi del piano terreno dell'abitazione, così come descritto nella successiva sezione della regolarità edilizia, il terra-tetto ritorna allo stato legittimo e conforme, nel quale era previsto di accedere a tale resede/giardino, solo passando attraverso l'interno delle stanze del piano terreno.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE SNC**

Il terreno oggetto di perizia, alla data del sopralluogo avvenuto il 19/10/2021, risulta coltivato a prato, conservato e mantenuto in buono stato e cura. Da segnalare, che il cancello metallico di accesso presente sul lato nord dell'immobile è inutilizzabile, in quanto sommerso dalla vegetazione spontanea.

**BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE N. 128**

Il terra-tetto si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. L'unità immobiliare è abitabile ed abitata. Impianti e infissi sono funzionanti. Le parti interne che compongono l'abitazione sono curate e ben conservate.

**PARTI COMUNI****BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE SNC**

Il terreno pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

**BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE N. 128**

L'appartamento da terra a tetto pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI****BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE SNC**

Non si rileva l'esistenza formale e scritta di alcuna servitù gravante sul terreno oggetto di perizia, di fatto però, ho riscontrato in fase di sopralluogo, che il cancello metallico di accesso, presente sul lato ovest dell'immobile, è usato dall'esecutata e dalla sua mamma, passando anche sopra ad una porzione del terreno pignorato, per accedere e giungere al resede/giardino posto sul lato nord della limitrofa abitazione in loro proprietà.

**BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE N. 128**

Non si rileva l'esistenza formale e scritta di alcuna servitù gravante sul bene immobile oggetto di perizia.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI****BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE SNC**

Terreno a giacitura pianeggiante, coltivato a prato, di cui allego il relativo certificato di destinazione urbanistica.

**BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE N. 128**

L'unità abitativa è libera su due lati con esposizione sud-nord. E' caratterizzata da struttura portante verticale in muratura, solaio del piano terreno in latero cemento, solaio del piano primo caratterizzato da travi in legno, travicelli con mezzane in laterizio e copertura a capanna. Impianti sottotraccia, utenze indipendenti, riscaldamento autonomo con caldaia a gpl con relativo serbatoio interrato nel resede/giardino, termosifoni in ghisa ad esclusione di quelli in bagno che sono dei termo-arredi in acciaio. Porta di ingresso in legno, nessuna tipologia di infisso esterno, inferriata metallica solo alla finestra del piano terreno sul lato sud e finestre in legno con vetro doppio.

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE SNC**

L'immobile alla data del mio sopralluogo del 19/10/2021, risulta usato dall'esecutata e da sua madre nonchè usufruttuaria, sig.ra [REDACTED]. Il terreno per una quota parte è tenuto a giardino anche con un gazebo/pergolato con rampicanti, un'altra porzione è coltivata a prato con anche alcuni alberi da frutto, e poi, le suddette utilizzano i due box presenti, l'uno quale ripostiglio/locale sgombero e l'altro per il ricovero del cane.

**BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE N. 128**

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

L'immobile alla data del mio sopralluogo del 19/10/2021, risulta occupato ed abitato, dall'esecutata assieme alla figlia sig.ra [REDACTED] e dalla madre dell'esecutata nonchè usufruttuaria, sig.ra [REDACTED]. Da certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Ponsacco (PI), risultano residenti nell'immobile:

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE SNC**

| Periodo                      | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                | Atti                                          |            |               |             |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 17/12/1983 al 31/05/1996 | [REDACTED]<br>[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 dell'intero in regime di comunione legale dei beni<br>[REDACTED]<br>[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 dell'intero in regime di comunione legale dei beni<br>[REDACTED]<br>[REDACTED] | Compravendita                                 |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                          | Rogante                                       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                          | Notaio [REDACTED]<br>[REDACTED]               | 17/12/1983 | 133076        | 10399       |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                          | Trascrizione                                  |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                          | Presso                                        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                          | Livorno                                       | 03/01/1984 | 107           | 96          |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                          | Registrazione                                 |            |               |             |
| Dal 31/05/1996 al 05/10/2004 | [REDACTED]<br>[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 dell'intero.<br>[REDACTED]<br>[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 dell'intero.<br>[REDACTED]<br>[REDACTED]                                                                             | Compravendita                                 |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                          | Rogante                                       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                          | Notaio [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>[REDACTED] | 31/05/1996 | 78871         | 8477        |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                          | Trascrizione                                  |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                          | Presso                                        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                          | Livorno                                       | 06/06/1996 | 6549          | 3703        |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                          | Registrazione                                 |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                          | Presso                                        | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                          | Pontedera (PI)                                | 03/01/1984 | 55            | 1           |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                              |            |               |             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Presso                                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Pontedera (PI)                               | 12/06/1996 | 1067          | 1V          |
| Dal 05/10/2004 al<br>07/12/2006 | [REDACTED]<br>[REDACTED] proprietario<br>per di 1/1 dell'intero. Codice<br>Fiscale/P.IVA:<br>[REDACTED]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Compravendita                                |            |               |             |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Rogante                                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Notaio [REDACTED]<br>[REDACTED]              | 05/10/2004 | 118872        | 11394       |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Trascrizione                                 |            |               |             |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Presso                                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Livorno                                      | 21/10/2004 | 19622         | 10867       |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Registrazione                                |            |               |             |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Presso                                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Pontedera (PI)                               | 19/10/2004 | 3052          | 1T          |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Compravendita                                |            |               |             |
| Dal 07/12/2006 al<br>11/10/2009 | [REDACTED]<br>[REDACTED] per il diritto di<br>nuda proprietà per la quota<br>di 1/1 dell'intero.<br>[REDACTED]<br>[REDACTED] per il diritto di<br>usufrutto per la quota di 1/2<br>dell'intero, in regime di<br>comunione legale dei beni<br>con la sig.ra [REDACTED]<br>[REDACTED] per<br>il diritto di usufrutto per la<br>quota di 1/2 dell'intero, in<br>regime di comunione legale<br>dei beni con il sig.<br>[REDACTED]<br>[REDACTED] | Rogante                                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Notaio [REDACTED]<br>[REDACTED]              | 07/12/2006 | 15894         | 5044        |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Trascrizione                                 |            |               |             |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Presso                                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Livorno                                      | 12/12/2006 | 26390         | 14944       |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Registrazione                                |            |               |             |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Presso                                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                              |            |               |             |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                              |            |               |             |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                              |            |               |             |
| Dal 11/10/2009                  | [REDACTED]<br>[REDACTED] per il diritto di<br>nuda proprietà per la quota<br>di 1/1 dell'intero. [REDACTED]<br>[REDACTED] per il diritto di<br>usufrutto per la quota di 1/1<br>dell'intero. [REDACTED]<br>[REDACTED]                                                                                                                                                                                                                       | Ricongiungimento di usufrutto n. 5654.1/2010 |            |               |             |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Rogante                                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                              | 15/07/2010 |               |             |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Trascrizione                                 |            |               |             |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Presso                                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                              |            |               |             |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Registrazione                                |            |               |             |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Presso                                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                              |            |               |             |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                              |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti di provenienza saranno inseriti in allegato alla perizia.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE N. 128

| Periodo                         | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Atti                                          |            |               |             |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 17/12/1983 al<br>31/05/1996 | [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>proprietario per la quota di<br>1/2 dell'intero in regime di<br>comunione legale dei beni<br>con la sig.ra [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>[REDACTED] proprietario<br>per la quota di 1/2<br>dell'intero in regime di<br>comunione legale dei beni<br>[REDACTED]<br>[REDACTED]<br>[REDACTED] | Compravendita                                 |            |               |             |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Rogante                                       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Notaio [REDACTED]<br>[REDACTED]               | 17/12/1983 | 133076        | 10399       |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Trascrizione                                  |            |               |             |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Presso                                        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Livorno                                       | 03/01/1984 | 107           | 96          |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Registrazione                                 |            |               |             |
| Dal 31/05/1996 al<br>05/10/2004 | [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>[REDACTED] proprietario<br>per la quota di 1/2<br>dell'intero. [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>[REDACTED] proprietario per la quota di<br>1/2 dell'intero. [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>[REDACTED]                                                                                            | Compravendita                                 |            |               |             |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Rogante                                       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Notaio [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>[REDACTED] | 31/05/1996 | 78871         | 8477        |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Trascrizione                                  |            |               |             |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Presso                                        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Livorno                                       | 06/06/1996 | 6549          | 3703        |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Registrazione                                 |            |               |             |
| Dal 05/10/2004 al<br>07/12/2006 | [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>[REDACTED] proprietario<br>per di 1/1 dell'intero. [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>[REDACTED]                                                                                                                                                                                                | Compravendita                                 |            |               |             |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Rogante                                       | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Notaio [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>[REDACTED] | 05/10/2004 | 118872        | 11394       |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Trascrizione                                  |            |               |             |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Presso                                        | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Livorno                                       | 21/10/2004 | 19622         | 10867       |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Registrazione                                 |            |               |             |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |               |             |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Presso                                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Pontedera (PI)                               | 19/10/2004 | 3052          | 1T          |
| Dal 07/12/2006 al 11/10/2009 | [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 dell'intero.<br>[REDACTED]<br>[REDACTED] per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 dell'intero, in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED]<br>[REDACTED] per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 dell'intero, in regime di comunione legale dei beni con il sig. [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>[REDACTED] | Compravendita                                |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Rogante                                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Notaio [REDACTED]                            | 07/12/2006 | 15894         | 5044        |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Trascrizione                                 |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Presso                                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Livorno                                      | 12/12/2006 | 26390         | 14944       |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Registrazione                                |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Presso                                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |               |             |
| Dal 11/10/2009               | [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 dell'intero.<br>[REDACTED] per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 dell'intero. Codice [REDACTED]<br>[REDACTED]                                                                                                                                                                                                                    | Ricongiungimento di usufrutto n. 5654.1/2010 |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Rogante                                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | [REDACTED]                                   | 15/07/2010 |               |             |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Trascrizione                                 |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Presso                                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Registrazione                                |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Presso                                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |               |             |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli atti di provenienza saranno inseriti in allegato alla perizia.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 21/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo

Iscritto a Livorno il 24/11/2008

Reg. gen. 20873 - Reg. part. 5182

Quota: 1/2 del diritto di usufrutto

Importo: € 24.212,42

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 12.106,21

- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo

Iscritto a Livorno il 18/10/2010

Reg. gen. 18630 - Reg. part. 4353

Quota: 1/2 del diritto di usufrutto

Importo: € 1.280.763,14

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 640.381,57

- **Domanda Giudiziale** derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione

Iscritto a Pisa il 09/09/2013

Reg. gen. 11678 - Reg. part. 7981

Importo: € 0,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Richiesta di dichiarazione di inefficacia del suddetto atto di costituzione di fondo patrimoniale.

#### Trascrizioni

- **Costituzione fondo patrimoniale**

Trascritto a Livorno il 26/04/2011

Reg. gen. 6799 - Reg. part. 4263

Quota: 1/1 del diritto di nuda proprietà e quota 1/1 del diritto di usufrutto

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Livorno il 21/05/2021

Reg. gen. 9060 - Reg. part. 6209

Quota: 1/1 del diritto di nuda proprietà

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

**BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE N. 128**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 21/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo

Iscritto a Livorno il 24/11/2008

Reg. gen. 20873 - Reg. part. 5182

Quota: 1/2 del diritto di usufrutto

Importo: € 24.212,42

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 12.106,21

- **Ipoteca legale** derivante da Atto amministrativo

Iscritto a Livorno il 18/10/2010

Reg. gen. 18630 - Reg. part. 4353

Quota: 1/2 del diritto di usufrutto

Importo: € 1.280.763,14

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 640.381,57

- **Domanda Giudiziale** derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione

Iscritto a Pisa il 09/09/2013

Reg. gen. 11678 - Reg. part. 7981

Importo: € 0,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Richiesta di dichiarazione di inefficacia del suddetto atto di costituzione di fondo patrimoniale.

#### Trascrizioni

- **Costituzione fondo patrimoniale**

Trascritto a Livorno il 26/04/2011

Reg. gen. 6799 - Reg. part. 4263

Quota: 1/1 del diritto di nuda proprietà e quota 1/1 del diritto di usufrutto

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Livorno il 21/05/2021

Reg. gen. 9060 - Reg. part. 6209

Quota: 1/1 del diritto di nuda proprietà

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

#### NORMATIVA URBANISTICA

##### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE SNC

Sulla base del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ponsacco (PI) il 05/11/2021 ed allegato alla presente perizia, il terreno oggetto di stima è classificato come segue:

- nel Piano Strutturale, ricade in area agricola, all'interno del Sistema Ambientale, Sistema della pianura agro-fluviale, sub sistema della pianura fluviale;
- nel Regolamento Urbanistico, ricade nel Sistema Territoriale, Sistema della pianura agro-fluviale, sub-sistema della pianura fluviale, sottoposto alla disciplina di cui al Titolo III-Capo III (dall'art. 30 e seguenti) delle NTA.

Inoltre, il terreno pignorato ricade in area classificata dal Piano di gestione rischio alluvioni del Distretto Appennino Settentrionale, come area con pericolosità da alluvione elevata (P3).

##### BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE N. 128

Il terra-tetto oggetto di stima è classificato come segue:

- nel Piano Strutturale, ricade in area agricola, all'interno del Sistema Ambientale, Sistema della pianura agro-fluviale, sub sistema della pianura fluviale;
- nel Regolamento Urbanistico, ricade nel Sistema Territoriale, Sistema della pianura agro-fluviale, sub-sistema della pianura fluviale, e fa parte del patrimonio edilizio di interesse storico in zona agricola.

Inoltre, l'edificio pignorato ricade in area classificata dal Piano di gestione rischio alluvioni del Distretto Appennino Settentrionale, come area con pericolosità da alluvione elevata (P3).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE SNC

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca che ho effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ponsacco(PI), a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, per l'accesso agli atti del 28/09/2021, è emerso che il terreno non è stato interessato da alcun titolo e/o pratica edilizia comunale pregressa.

A seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi alla data del mio sopralluogo del 19/10/2021, dichiaro che sul terreno insistono i seguenti manufatti, privi di titolo/autorizzazione edilizia comunale:

- 1) recinzione intorno all'intero perimetro dell'immobile assieme ai due cancelli metallici di ingresso;
- 2) un gazebo/pergolato in legno ricoperto da essenze vegetali rampicanti;
- 3) un box in metallo a pianta rettangolare con copertura a capanna e porta di ingresso sul lato nord, ad uso di locale sgombero/ripostiglio;
- 4) un box in metallo/legno e rete metallica, avente copertura inclinata a unica falda, ad uso ricovero animali.

Al fine di regolarizzare le difformità edilizie suddette, si rende necessario quanto segue:

- A) relativamente ai punti 1) e 2), a seguito dei lavori di ripristino dei luoghi, stesura con presentazione al Comune, da parte di un tecnico abilitato, di richiesta per autorizzazione paesaggistica ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 con richiesta di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo n. 209 della L.R.T. n. 65/2014 con s.m.i. Stimo il costo complessivo della sanatoria in euro 2200,00 (duemiladuecento virgola zero zero) incluso onorario del tecnico, imposta iva, cassa previdenziale, oneri di presentazione, sanzione pecuniaria comunale minima pari ad euro 1000,00 (mille virgola zero zero) e spese varie;
- B) relativamente ai punti 3) e 4), poichè sono manufatti non sanabili, il ripristino dei luoghi, attraverso il loro smontaggio con il trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta. Stimo il costo complessivo di tali lavori in euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) incluso imposta iva.

### BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE N. 128

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

Dalla ricerca che ho effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ponsacco(PI), a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, per l'accesso agli atti del 28/09/2021, è emerso che il terra-tetto è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie pregressa:

- Concessione ad edificare n. 28 del 25/05/1985 a seguito della pratica edilizia n. 21 presentata al Comune con protocollo n. 1523 del 04/02/1985, intestata ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per i lavori di sistemazione previa deruralizzazione di esistente fabbricato rurale;
- Pratica edilizia n. 247/1987 a seguito della comunicazione per l'esecuzione di opere interne ai sensi dell'art.

26 della Legge n. 47/1985, presentata al Comune con protocollo n. 4355 del 16/04/1987 dai sig.ri [REDACTED]

- Abitabilità n. 8 rilasciata dal Comune il 16/10/1987 intestata al sig. [REDACTED] a seguito della richiesta presentata con protocollo n. 7097 del 24/06/1987;

- Pratica edilizia n. 318/2011 a seguito della comunicazione attività libera, per l'esecuzione dei lavori di rifacimento dei pavimenti al piano primo e terra, presentata al Comune con protocollo n. 12693 del 16/08/2011 dalle sig.re [REDACTED]

- Pratica edilizia n. 666/2014 a seguito della comunicazione inizio lavori attività edilizia libera, per l'esecuzione di manutenzione ordinaria alla copertura, presentata al Comune con protocollo n. 17736 del 04/12/2014 dai sig.ri [REDACTED]

- Determinazione comunale n. 578 del 28/09/2017 quale ingiunzione alla demolizione delle opere abusive per ripristino dello stato dei luoghi, realizzate in Ponsacco presso il fabbricato ubicato a PONSACCO in via Puntale n. 128, individuato catastalmente al foglio n. 4, particella n. 167, di proprietà delle sig.re [REDACTED] articolo n. 196 della L.R. n. 65/2014.

#### *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.

A seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi alla data del mio sopralluogo del 19/10/2021, dichiaro le seguenti difformità edilizie riscontrate all'immobile oggetto di perizia:

- 1) ampliamento al piano terreno del terra-tetto, realizzato nel resede/giardino di pertinenza, in aderenza alla facciata nord. Trattasi di un manufatto in muratura con copertura ad unica falda inclinata in struttura lignea di superficie complessiva pari a circa 25,00 mq, destinato in parte a soggiorno/pranzo e per la parte rimanente a bagno. L'ampliamento è collegato funzionalmente, attraverso la modifica delle aperture già esistenti e la creazione di altre nuove, ad un ampio vano del piano terreno, staccato dall'abitazione principale nel quale sono stati ricavati una stanza ad uso camera e una cucina con ripostiglio sottoscala. Il tutto finalizzato a creare un'altra abitazione indipendente e autonoma rispetto all'originale. Si accede a tale ampliamento attraversando la residua porzione del resede/giardino nord, accedendo dal cancello metallico carrabile che ricade sul lato ovest della porzione sud del terreno agricolo confinante, anche quest'ultimo di proprietà dell'esecutata e della madre sig.ra [REDACTED]
- 2) riduzione delle dimensioni delle finestre presenti su entrambe le facciate, in tutti i vani dell'abitazione;
- 3) la recinzione metallica perimetrale con cancello pedonale sulla porzione sud del resede/giardino, inoltre, sullo stesso insiste un box in legno con copertura a capanna e porta di ingresso sul lato ovest del medesimo, ad uso di ripostiglio;
- 4) gradini esterni alla porta di ingresso del piano terreno, diversi dal titolo edilizio comunale, sia per numero, dimensioni e forma geometrica;
- 5) gradini interni al piano terreno, di collegamento tra l'ingresso e il soggiorno/cottura/pranzo con camino, diversi dal titolo edilizio comunale, sia per dimensioni che per forma geometrica;
- 6) grande camino del soggiorno/cottura/pranzo del piano terreno con relativa canna fumaria che giunge fino a tetto attraverso anche il bagno del piano primo, il tutto non presente nel titolo edilizio comunale;
- 7) chiusura della grande apertura di collegamento tra il soggiorno/cottura/pranzo con camino e l'ampio vano originario, destinato a cucina sul lato nord del terra-tetto;
- 8) al piano primo, la cabina armadi della camera matrimoniale non presente sul titolo edilizio comunale, è stata ricavata apportando modifiche al ripostiglio e alla relativa porta di accesso;
- 9) il controsoffitto in cartongesso presente in ogni locale del piano primo, non è stato realizzato ad altezza inferiore rispetto a quanto dichiarato nella comunicazione edilizia comunale. Questo porta soprattutto

pregiudizio alle tre camere, in quanto l'altezza interna di ciascuna di esse, è largamente inferiore ai 2,70 metri dichiarati nella pratica comunale e necessari ai fini regolamentari;

10) il bagno del piano primo è diverso per distribuzione interna, superficie utile e per il pavimento caratterizzato da un dislivello tra la zona lavabo/doccia e quella wc/bidet dato da due gradini, il tutto in difformità al titolo edilizio comunale.

Al fine di regolarizzare le difformità edilizie suddette, si rende necessario quanto segue:

A) relativamente ai punti 1), 2), 7) e 9), poichè sono difformità non sanabili, il ripristino dei luoghi, attraverso l'opportuna demolizione con il trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta e i successivi lavori di muratura, sulle finiture, agli impianti e sugli infissi, al fine di ricreare un'unica abitazione avente zona giorno al piano terreno e zona notte al piano primo. Stimo il costo complessivo di tali lavori in euro 30000,00 (trentamila virgola zero zero) incluso imposta iva;

B) relativamente ai punti 3), 4), 5), 6), 8) e 10), a seguito dei lavori di ripristino dei luoghi, stesura con presentazione al Comune, da parte di un tecnico abilitato, di richiesta per autorizzazione paesaggistica ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 con richiesta di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo n. 209 della L.R.T. n. 65/2014 con s.m.i. Stimo il costo complessivo della sanatoria in euro 3500,00 (tre milacinquecento virgola zero zero) incluso onorario del tecnico, imposta iva, cassa previdenziale, oneri di presentazione, sanzione pecuniaria comunale minima pari ad euro 1000,00 (mille virgola zero zero) e spese varie.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

##### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

##### BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PUNTALE N. 128

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il terra-tetto oggetto di perizia non fa parte di alcun condominio e non risulta avere porzioni e/o impianti a comune con nessuna altra proprietà.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore del terreno agricolo pignorato, anche sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre alla sua accessibilità, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, dati metrici ed infine la situazione di mercato, della domanda ed offerta in loco. Tutti questi elementi in coesistenza con l'esame della documentazione ufficiale reperita agli uffici competenti, ed esperita un'attenta ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire al terreno oggetto di stima.

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

- **Bene N° 1 - Terreno ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale snc.**

Terreno agricolo a giacitura pianeggiante di circa 1710,00 metri quadri, di forma pressoché rettangolare, coltivato a prato con alberi da frutto e in parte utilizzato a giardino. L'intero perimetro del terreno è recintato con rete metallica e sostegni verticali (pali), vi sono due cancelli metallici carrabili di ingresso, ciascuno composto da due ante, l'uno posto sul lato ovest del terreno e l'altro sul lato nord. Inoltre, sul terreno insiste un pozzo a sterro per l'estrazione dell'acqua per l'irrigazione. Infine, sul bene pignorato insistono due box e un gazebo/pergolato in legno con vegetazione rampicante. Si giunge al

terreno da via Puntale, tramite preesistente servitù di passo da esercitarsi sulla strada poderale di proprietà Salutini o aventi causa.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 165, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 5130,00

Dal valore immobiliare stimato decurto i costi che l'acquirente, avrà da sostenere per i lavori di ripristino dei luoghi e per la successiva presentazione della richiesta di sanatoria comunale, costi già precedentemente stimati, per complessivi euro 2700,00 (duemilasettecento virgola zero zero).

Perciò, il più probabile valore di mercato attuale, del terreno agricolo oggetto di perizia, è di **euro 2430,00 (duemilaquattrocentotrenta virgola zero zero).**

La suddetta stima è stata realizzata a seguito di indagini di mercato, attraverso le quali ho cercato di conoscere i prezzi che normalmente vengono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, per terreni che più o meno si avvicinano per caratteristiche, giacitura, stato di conservazione e localizzazione, a quello da valutare. Il sottoscritto ha determinato il valore di mercato dell'immobile alla data odierna, seguendo il metodo di stima sintetica in base al parametro tecnico del metro quadro (mq) commerciale. In base alle informazioni assunte sull'andamento del mercato immobiliare in loco e avendo consultato le pubblicazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, resomi edotto sui valori forniti dalle agenzie immobiliari dell'area in cui ricade il bene, ho preso come termine di riferimento il prezzo al metro quadro (mq), di terreni agricoli simili ricadenti nella stessa zona. Quindi, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, reputo congruo assumere un valore al metro quadro lordo (mq) commerciale, di euro 3.00 (tre virgola zero zero).

#### VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ:

Per ottenere il valore della nuda proprietà del bene in oggetto, ho fatto riferimento alla tabella dei coefficienti per la determinazione del diritto di usufrutto a vita e delle rendite vitalizie, aggiornata al 01/01/2021 a seguito del decreto interdirigenziale del 18/12/2020 (G.U. n. 322 del 30/12/2020), calcolati al saggio di interesse dello 0,01% così come fissato dal D.M. 11/12/2020 (G.U. n. 310 del 15/12/2020), in vigore dal 01/01/2021. Quindi, alla data dell' 08/11/2021 si ha:

euro 2430,00 X 55% (coefficiente tabellato) = euro 1336,50

Perciò, il valore dell'intera nuda proprietà dell'esecutata, relativamente al Bene N. 1 è di

**euro 1336,50 (milletrecentotrentasei virgola cinquanta).**

Il valore dell'abitazione da terra a tetto pignorata è stato determinata sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

• **Bene N° 2** – Terra-tetto ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale n. 128.

Appartamento per civile abitazione del tipo da terra a tetto, distribuito su due piani fuori terra (terreno e primo), avente accesso da via Puntale tramite preesistente servitù di passo da esercitarsi sulla strada poderali di proprietà [REDACTED] o aventi causa. L'unità abitativa è libera su due lati ed è corredata in proprietà esclusiva da un resede/giardino posto in parte sul fronte (lato sud) del fabbricato e in parte sul retro (lato nord) dello stesso. La porzione sud del resede/giardino è recintata, vi si accede dal cancello pedonale sito sul perimetro sud, e su di essa insiste un box in legno ad uso ripostiglio. Attraverso il resede/giardino sud, si giunge alla porta di ingresso del terra-tetto. Quest'ultimo, è composto al piano terreno da un piccolo ingresso rialzato e dal soggiorno con camino corredata da zona cottura e zona pranzo; al piano primo si accede tramite scala interna dipartentesi dall'anzidetto ingresso, e si compone di disimpegno, tre camere di cui una con cabina armadio, e da un bagno che consente anche, attraverso un piccolo accesso, di ispezionare l'intercapedine presente tra il tetto e il controsoffitto delle camere. Inoltre, al piano terreno, nel corpo di fabbrica originario del terra-tetto, si trova una cucina con ripostiglio sottoscala ed una stanza utilizzata a camera, ricavati modificando l'ampio vano del piano terra dell'abitazione iniziale. In aderenza a questi ultimi locali, attaccato al prospetto nord dell'edificio, si trova un ampliamento in muratura con copertura a falda inclinata in struttura lignea di circa 25,00 mq, destinato in parte a soggiorno/pranzo e per la parte rimanente a bagno, oltre a un locale caldaia; a questo ultimo, si accede solo direttamente dal resede/giardino nord. Il soggiorno/pranzo anzidetto è collegato funzionalmente sia alla cucina che al locale camera. Si accede al soggiorno/pranzo attraverso il resede/giardino posto sul lato nord del fabbricato. Si giunge a detto resede/giardino, tramite la porzione sud del terreno agricolo in aderenza al resede/giardino stesso, sempre di proprietà dell'esecutata, attraverso cancello metallico carrabile presente sul lato ovest del terreno medesimo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 167, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 135040,00

Dal valore immobiliare stimato decurto i costi che l'acquirente, avrà da sostenere per i lavori di ripristino dei luoghi, per la successiva presentazione della richiesta di sanatoria comunale e successivo aggiornamento della documentazione catastale in atti, costi già precedentemente stimati, per complessivi euro 34500,00 (trentaquattromilacinquecento virgola zero zero).

Perciò, il più probabile valore di mercato attuale, del terreno agricolo oggetto di perizia, è di **euro 100540,00 (centomilacinquecentoquaranta virgola zero zero).**

La suddetta stima è stata realizzata a seguito delle indagini di mercato, attraverso le quali ho cercato di conoscere i prezzi che normalmente vengono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, per abitazioni che più o meno si avvicinano per caratteristiche costruttive, tipologia, età, stato di conservazione e localizzazione, a quella da valutare. Il sottoscritto ha determinato il valore di mercato dell'immobile alla data odierna, seguendo il metodo di stima sintetica in base al parametro tecnico del metro quadro (mq) commerciale. In base alle informazioni assunte sull'andamento del mercato immobiliare in loco, avendo consultato le principali pubblicazioni dei borsini immobiliari, OMI dell'Agenzia delle Entrate, FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) ecc, resomi edotto sui valori forniti dalle agenzie immobiliari operanti nell'area in cui ricade il bene, ho preso come termine di riferimento il prezzo al metro quadro (mq), di unità abitative simili ricadenti nella medesima zona. Quindi, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento, reputo congruo assumere un valore al metro quadro lordo (mq) commerciale, di euro 800,00 (ottocento virgola zero zero).

**VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ:**

Per ottenere il valore della nuda proprietà del bene in oggetto, ho fatto riferimento alla tabella dei

coefficienti per la determinazione del diritto di usufrutto a vita e delle rendite vitalizie, aggiornata al 01/01/2021 a seguito del decreto interdirigenziale del 18/12/2020 (G.U. n. 322 del 30/12/2020), calcolati al saggio di interesse dello 0,01% così come fissato dal D.M. 11/12/2020 (G.U. n. 310 del 15/12/2020), in vigore dal 01/01/2021. Quindi, alla data dell' 08/11/2021 si ha:

euro 100540,00 X 55% (coefficiente tabellato) = euro 55297,00

Perciò, il valore dell'intera nuda proprietà dell'esecutata, relativamente al Bene N. 2 è di

**euro 55297,00 (cinquantacinquemiladuecentonovantasette virgola zero zero).**

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per quanto riguarda il Bene N. 2, cioè l'abitazione da terra a tetto con relativo resede/giardino esclusivo, per l'ampliamento realizzato al piano terreno in aderenza alla facciata nord, preciso che alla data attuale, la determinazione comunale n. 578 del 28/09/2017 relativa al ripristino dello stato dei luoghi, è stata disattesa dalla proprietà.

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.

Pontedera, li 08/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Panicucci Marco

- ✓ N° 1 Ortofoto - Lotto 1 - Bene N. 1 - FOTO AEREA (Aggiornamento al 06/11/2021);
- ✓ N° 14 Foto - Lotto 1 - Bene N. 1 - FOTOGRAFIE (Aggiornamento al 19/10/2021);
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Lotto 1 - Bene N. 1 - VISURA CATASTALE STORICA (Aggiornamento al 06/11/2021);
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Lotto 1 - Bene N. 1 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (Aggiornamento al 06/11/2021);
- ✓ N° 4 Atti di provenienza - Lotto 1 - Bene N. 1 e Bene N. 2 - ATTI DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 06/11/2021);
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 1 - Bene N. 1 e Bene N. 2 - ATTO DOVE NASCE SERVITU' DI PASSO (Aggiornamento al 06/11/2021);
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 1 - Bene N. 1 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 06/11/2021);
- ✓ N° 1 Ortofoto - Lotto 1 - Bene N. 2 - FOTO AEREA (Aggiornamento al 06/11/2021);
- ✓ N° 50 Foto - Lotto 1 - Bene N. 2 - FOTOGRAFIE (Aggiornamento al 19/10/2021);
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Lotto 1 - Bene N. 2 - VISURA CATASTALE STORICA (Aggiornamento al 06/11/2021);
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Lotto 1 - Bene 2 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (Aggiornamento al 06/11/2021);
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Lotto 1 - Bene N. 2 - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 06/11/2021).

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO 1

**Bene N° 1 - Terreno agricolo ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale snc**

Terreno agricolo a giacitura pianeggiante di circa 1710,00 metri quadri, di forma pressoché rettangolare, coltivato a prato con alberi da frutto e in parte utilizzato a giardino. L'intero perimetro del terreno è recintato con rete metallica e sostegni verticali (pali), vi sono due cancelli metallici carrabili di ingresso, ciascuno composto da due ante, l'uno posto sul lato ovest del terreno e l'altro sul lato nord. Inoltre, sul terreno insiste un pozzo a sterro per l'estrazione dell'acqua per l'irrigazione. Infine, sul bene pignorato insistono due box e un gazebo/pergolato in legno con vegetazione rampicante. Si giunge al terreno da via Puntale, tramite preesistente servitù di passo da esercitarsi sulla strada podereale di proprietà [redacted] o aventi causa.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 165, Qualità Seminativo arborato. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Sulla base del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ponsacco (PI) il 05/11/2021 ed allegato alla presente perizia, il terreno oggetto di stima è classificato come segue: - nel Piano Strutturale, ricade in area agricola, all'interno del Sistema Ambientale, Sistema della pianura agro-fluviale, sub sistema della pianura fluviale; - nel Regolamento Urbanistico, ricade nel Sistema Territoriale, Sistema della pianura agro-fluviale, sub-sistema della pianura fluviale, sottoposto alla disciplina di cui al Titolo III-Capo III (dall'art. 30 e seguenti) delle NTA. Inoltre, il terreno pignorato ricade in area classificata dal Piano di gestione rischio alluvioni del Distretto Appennino Settentrionale, come area con pericolosità da alluvione elevata (P3).

**Bene N° 2 - Terra-tetto ubicato a Ponsacco (PI) - via Puntale n. 128.**

Appartamento per civile abitazione del tipo da terra a tetto, distribuito su due piani fuori terra (terreno e primo), avente accesso da via Puntale tramite preesistente servitù di passo da esercitarsi sulla strada podereale di proprietà [redacted] o aventi causa. L'unità abitativa è libera su due lati ed è corredata in proprietà esclusiva da un resede/giardino posto in parte sul fronte (lato sud) del fabbricato e in parte sul retro (lato nord) dello stesso. La porzione sud del resede/giardino è recintata, vi si accede dal cancello pedonale sito sul perimetro sud, e su di essa insiste un box in legno ad uso ripostiglio. Attraverso il resede/giardino sud, si giunge alla porta di ingresso del terra-tetto. Quest'ultimo, è composto al piano terreno da un piccolo ingresso rialzato e dal soggiorno con camino corredata da zona cottura e zona pranzo; al piano primo si accede tramite scala interna dipartentesi dall'anzidetto ingresso, e si compone di disimpegno, tre camere di cui una con cabina armadio, e da un bagno che consente anche, attraverso un piccolo accesso, di ispezionare l'intercapedine presente tra il tetto e il controsoffitto delle camere. Inoltre, al piano terreno, nel corpo di fabbrica originario del terra-tetto, si trova una cucina con ripostiglio sottoscala ed una stanza utilizzata a camera, ricavati modificando l'ampio vano del piano terra dell'abitazione iniziale. In aderenza a questi ultimi locali, attaccato al prospetto nord dell'edificio, si trova un ampliamento in muratura con copertura a falda inclinata in struttura lignea di circa 25,00 mq, destinato in parte a soggiorno/pranzo e per la parte rimanente a bagno, oltre a un locale caldaia; a questo ultimo, si accede solo direttamente dal resede/giardino nord. Il soggiorno/pranzo anzidetto è collegato funzionalmente sia alla cucina che al locale camera. Si accede al soggiorno/pranzo attraverso il resede/giardino posto sul lato nord del fabbricato. Si giunge a detto resede/giardino, tramite la porzione sud del terreno agricolo in aderenza al resede/giardino stesso, sempre di proprietà dell'esecutata, attraverso cancello metallico carrabile presente sul lato ovest del terreno medesimo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 167, Categoria A4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il terra-tetto oggetto di stima è classificato come segue: - nel Piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2021 DEL R.G.E.

## LOTTO 1

| Bene N° 1 - Terreno agricolo                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |            |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Ubicazione:                                   | Ponsacco (PI) - via Puntale snc                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |            |
| Diritto reale:                                | Nuda proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Quota      | 1/1        |
| Tipologia immobile:                           | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 165, Qualità<br>Seminativo arborato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Superficie | 1710,00 mq |
| Stato conservativo:                           | Il terreno oggetto di perizia, alla data del sopralluogo avvenuto il 19/10/2021, risulta coltivato a prato, conservato e mantenuto in buono stato e cura. Da segnalare, che il cancello metallico di accesso presente sul lato nord dell'immobile è inutilizzabile, in quanto sommerso dalla vegetazione spontanea.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |            |
| Descrizione:                                  | Terreno agricolo a giacitura pianeggiante di circa 1710,00 metri quadri, di forma pressoché rettangolare, coltivato a prato con alberi da frutto e in parte utilizzato a giardino. L'intero perimetro del terreno è recintato con rete metallica e sostegni verticali (pali), vi sono due cancelli metallici carrabili di ingresso, ciascuno composto da due ante, l'uno posto sul lato ovest del terreno e l'altro sul lato nord. Inoltre, sul terreno insiste un pozzo a sterro per l'estrazione dell'acqua per l'irrigazione. Infine, sul bene pignorato insistono due box e un gazebo/pergolato in legno con vegetazione rampicante. Si giunge al terreno da via Puntale, tramite preesistente servitù di passo da esercitarsi sulla strada podereale di proprietà [REDACTED] aventi causa. |            |            |
| Vendita soggetta a IVA:                       | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |            |
| Continuità trascrizioni<br>ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |            |
| Stato di occupazione:                         | L'immobile alla data del mio sopralluogo del 19/10/2021, risulta usato dall'esecutata e da sua madre nonché usufruttuaria, sig.ra [REDACTED]. Il terreno per una quota parte è tenuto a giardino anche con un gazebo/pergolato con rampicanti, un'altra porzione è coltivata a prato con anche alcuni alberi da frutto, e poi, le suddette utilizzano i due box presenti, l'uno quale ripostiglio/locale sgombero e l'altro per il ricovero del cane.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |            |

| Bene N° 2 - Terratetto |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |           |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:            | Ponsacco (PI) - via Puntale n. 128                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |           |
| Diritto reale:         | Nuda proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:    | Terratetto<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 167,<br>Categoria A4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Superficie | 168,80 mq |
| Stato conservativo:    | IL terra-tetto si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. L'unità immobiliare è abitabile ed abitata. Impianti e infissi sono funzionanti. Le parti interne che compongono l'abitazione sono curate e ben conservate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |           |
| Descrizione:           | Appartamento per civile abitazione del tipo da terra a tetto, distribuito su due piani fuori terra (terreno e primo), avente accesso da via Puntale tramite preesistente servitù di passo da esercitarsi sulla strada podereale di proprietà [REDACTED] o aventi causa. L'unità abitativa è libera su due lati ed è corredata in proprietà esclusiva da un resede/giardino posto in parte sul fronte (lato sud) del fabbricato e in parte sul retro (lato nord) dello stesso. La porzione sud del resede/giardino è recintata, vi si accede dal cancello pedonale sito sul perimetro sud, e su di essa insiste un box in legno ad uso ripostiglio. Attraverso il resede/giardino sud, si giunge alla porta di ingresso del terra-tetto. Quest'ultimo, è composto al piano terreno da un piccolo ingresso rialzato e dal soggiorno con camino corredata da zona cottura e zona |            |           |

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            | <p>pranzo; al piano primo si accede tramite scala interna dipartentesi dall'anzidetto ingresso, e si compone di disimpegno, tre camere di cui una con cabina armadio, e da un bagno che consente anche, attraverso un piccolo accesso, di ispezionare l'intercapedine presente tra il tetto e il controsoffitto delle camere. Inoltre, al piano terreno, nel corpo di fabbrica originario del terra-tetto, si trova una cucina con ripostiglio sottoscala ed una stanza utilizzata a camera, ricavati modificando l'ampio vano del piano terra dell'abitazione iniziale. In aderenza a questi ultimi locali, attaccato al prospetto nord dell'edificio, si trova un ampliamento in muratura con copertura a falda inclinata in struttura lignea di circa 25,00 mq, destinato in parte a soggiorno/pranzo e per la parte rimanente a bagno, oltre a un locale caldaia; a questo ultimo, si accede solo direttamente dal resede/giardino nord. Il soggiorno/pranzo anzidetto è collegato funzionalmente sia alla cucina che al locale camera. Si accede al soggiorno/pranzo attraverso il resede/giardino posto sul lato nord del fabbricato. Si giunge a detto resede/giardino, tramite la porzione sud del terreno agricolo in aderenza al resede/giardino stesso, sempre di proprietà dell'esecutata, attraverso cancello metallico carrabile presente sul lato ovest del terreno medesimo.</p> |
| Vendita soggetta a IVA:                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

