

TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Itri Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2022 del R.G.E.

promossa da

BELVEDERE SPV S.R.L.

Codice fiscale: 10522330967

Partita IVA: 10522330967

VIA VITTORIO BETTELONI N. 2

20131 - MILANO (MI)

contro



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - VIA GALILEO GALILEI N. 7 Fraz. Partino, edificio P.T.-P.1°- P.2°attiguo ad altri fabbricati, scala interna esclusiva, piano T-1°	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - VIA GALILEO GALILEI N. 5 Fraz. Partino, edificio unico, piano T	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - VIA GALILEO GALILEI Fraz. Partino POSIZIONATO SUL RETRO NELLE IMMEDIATE VICINANZE DEL BENE 1 E 2	7
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	16
Patti	16



Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità	20
Confini	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali	21
Precisazioni.....	22
Patti	22
Stato conservativo	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Stima / Formazione lotti	25
Lotto 1	25
Lotto 2	26
Lotto 3	27
Riepilogo bando d'asta	30
Lotto 1	30
Lotto 2	30
Lotto 3	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2022 del R.G.E.	32



Lotto 1	32
Lotto 2	32
Lotto 3	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - VIA GALILEO GALILEI N. 7 Fraz. Partino, edificio P.T.- P.1°-P.2°attiguo ad altri fabbricati, scala interna esclusiva, piano T-1°	34
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - VIA GALILEO GALILEI N. 5 Fraz. Partino, edificio unico, piano T	34
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Palaia (PI) - VIA GALILEO GALILEI Fraz. Partino POSIZIONATO SUL RETRO NELLE IMMEDIATE VICINANZE DEL BENE 1 E 2.....	35



INCARICO

All'udienza del 10/08/2022, il sottoscritto Arch. Itri Riccardo, con studio in Via Misericordia, 40 - 56025 - Pontedera (PI), email arch_itri@live.it, PEC riccardo.itri@archiworldpec.it, Tel. 347 6678915, Fax 0587 55444, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/08/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - VIA GALILEO GALILEI N. 7 Fraz. Partino, edificio P.T.-P.1°-P.2°attiguo ad altri fabbricati, scala interna esclusiva, piano T-1° (Coord. Geografiche: nord-ovest)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - VIA GALILEO GALILEI N. 5 Fraz. Partino, edificio unico, piano T (Coord. Geografiche: nord-ovest)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Palaia (PI) - VIA GALILEO GALILEI Fraz. Partino POSIZIONATO SUL RETRO NELLE IMMEDIATE VICINANZE DEL BENE 1 E 2 (Coord. Geografiche: nord-ovest)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA GALILEO GALILEI N. 7 FRAZ. PARTINO, EDIFICIO P.T.-P.1°-P.2°ATTIGUO AD ALTRI FABBRICATI, SCALA INTERNA ESCLUSIVA, PIANO T-1°

L'appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°, -oggetto di perizia-, facente parte di più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra -libero su lato fronte strada-, di remota costruzione (ante 1° Settembre 1967), ubicato con la facciata principale, su fronte strada, via Galileo Galilei, civico 7, è attiguo ad altri fabbricati residenziali, di varia forma e altezza, formante un tessuto edilizio articolato, sul fronte strada suddetto, e nell'interno, della frazione di Partino, del Comune di Palaia (PI).

In detta frazione, sono presenti parcheggi liberi, e negozi di vicinato, nonchè servizio bus, che porta al vicino paese di Palaia, nonchè alle cittadine della Valdera, quali Ponsacco e Pontedera e Peccioli.

Servizi e Parcheggi:

I negozi terziari, alimentari, ricettivi, nonchè servizi pubblici, e direzionali, parcheggi, e linea bus, sono localizzati nel vicino paese di Palaia (PI).

Caratteristiche Urbanistiche:

L'appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°, -oggetto di perizia-, facente parte di più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra -libero su fronte e retro-, sito su fronte strada, via Galileo Galilei, civico 7, frazione di Partino, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Palaia, è compreso in fabbricati edificati, storicizzati, identificati in borgo storico, compreso in zona A, zona a carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, e gli interventi edificatori sono regolati dal R.E., con annesse NTA e ex L.R. 59/80, oggi L.R. 65/2014 e.s.m.i..

L'appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°, a cui si accede direttamente da via Galileo Galilei civico 7, tramite vano ingresso a comune:

nel dettaglio:

h. mt. 2,70:

P.T. :

-ingresso-disimpegno, con vano porta che lo collega all'attiguo locale magazzino (bene n. 2);



- soggiorno-studio;
- ripostiglio;
- P.1° -tramite vano scala interno esclusivo h. 2,70/3,20:
- ingresso-disimpegno;
- soggiorno;
- cucina-pranzo;
- disimpegno giorno;
- bagno;
- disimpegno notte;
- bagno;
- camera;
- camera;



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA GALILEO GALILEI N. 5 FRAZ. PARTINO, EDIFICIO UNICO, PIANO T

Il locale magazzino P.T.-oggetto di perizia-, facente parte di più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra, dove è sito il bene 1, ed ad esso collegato da vano porta interno -libero su fronte strada-, di remota costruzione (ante 1° Settembre 1967), è sito su fronte strada, via Galileo Galilei, civico 5, esso è attiguo al bene n. 1, nonchè contiguo ad altri fabbricati residenziali, di varia forma e altezza, formante un tessuto edilizio articolato, sul fronte strada suddetto, e nell'interno, della frazione di Partino, del Comune di Palaia (PI). In detta frazione, sono presenti parcheggi liberi, e negozi di vicinato, nonchè servizio bus, che porta al vicino paese di Palaia, nonchè alle cittadine della Valdera, quali Ponsacco e Pontedera e Peccioli.

Servizi e Parcheggi:

I negozi terziari, alimentari, ricettivi, nonchè servizi pubblici, e direzionali, parcheggi, e linea bus, sono localizzati nel vicino paese di Palaia (PI).

Caratteristiche Urbanistiche:

Il locale magazzino, P.T., -oggetto di perizia-, facente parte di più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra -libero su fronte e retro-, dove è sito il bene 1, ubicato su fronte strada, via Galileo Galilei, civico 5, frazione di Partino, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Palaia, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Palaia, è compreso in fabbricati edificati, storicizzati, identificati in borgo storico, compreso in zona A, zona a carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, e gli interventi edificatori sono regolati dal R.E., con annesse NTA e ex L.R. 59/80, oggi L.R. 65/2014 e.s.m.i..

Il magazzino P.T, a cui si accede direttamente da via Galileo Galilei SNC, tramite vano ingresso:

nel dettaglio:

h. mt. 3,10:

P.T. :

-locale magazzino, di forma rettangolare, con vano ingresso e vano finestra, su via Galileo Galilei, civico 5 e collegato internamente, con vano porta, al bene n. 1.



La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA GALILEO GALILEI FRAZ. PARTINO POSIZIONATO SUL RETRO NELLE IMMEDIATE VICINANZE DEL BENE 1 E 2

La particella di terreno -di forma trapezoidale-, -oggetto di perizia-, è individuato lungo la via Galileo Galilei, - della fraz. di Partino (PI)-, sul retro di essa (via), e immediatamente nelle vicinanze dei già descritti beni n. 1 e 2, e come pertinenza del bene n. 1;

essa è raggiungibile attraverso entrata a comune, bene n. 1, civico 7, e passo a comune.

In detta frazione, sono presenti parcheggi liberi, e negozi di vicinato, nonchè servizio bus, che porta al vicino paese di Palaia, nonchè alle cittadine della Valdera, quali Ponsacco, Pontedera e Peccioli.

Servizi e Parcheggi:

I negozi terziari, alimentari, ricettivi, nonchè servizi pubblici, e direzionali, parcheggi, e linea bus, sono localizzati nel vicino paese di Palaia (PI).

Caratteristiche Urbanistiche:

Il terreno, -oggetto di perizia-, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Palaia, è compreso in fabbricati edificati, storicizzati, identificati in borgo storico, compreso in zona A, zona a carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, e gli interventi edificatori sono regolati dal R.E., con annesse NTA e ex L.R. 59/80, oggi L.R. 65/2014 e.s.m.i..

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** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - VIA GALILEO GALILEI N. 7 Fraz. Partino, edificio P.T.- P.1°-P.2°attiguo ad altri fabbricati, scala interna esclusiva, piano T-1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. data da relazione ipo-catastale notarile, del bene, al ventennio, e la trascrizione del pignoramento immobiliare, risulta completa.

Vedi documento allegato n. 1 e n. 2.

TITOLARITÀ

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

- ***



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

- *** (Proprietà 1/1)

Il bene immobile di proprietà dell'esecutato, è stato acquistato con atto di compravendita, in regime di: stato civile libero.



CONFINI

Il bene immobile periziato, appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°, confina con: via Galileo Galilei, propr. ***, propr. ***, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	124,00 mq	146,00 mq	0,00	0,00 mq	2,70 m	T-1°
Totale superficie convenzionale:				0,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale, e per come è stata la storia del bene immobile periziato, nel ventennio, si rimanda alla relazione notarile ipocatastale al ventennio, e alla visura storica catastale.

Vedi documento allegato n. 1 e n. 2.



DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.



AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI PISA UFFICIO PROVINCIALE-TERRITORIO SERVIZI CATASTALI.

CATASTO FABBRICATI:

Comune di Palaia, fg. 55, part. 82, sub. 7, cat. A/4, cl. 3[^], cons. 7,5 vani, sup. 129 mq., sup. tot. esc. aree scoperte 129 mq., via Galileo Galilei n. 7, P.T.-P.1°.

Si fa presente, che il sub. 7, part. 82, deriva dalla fusione delle part. 82 sub. 2 e part. 82 sub. 3, del fg. 55, ciò a seguito di variazione presentata all' UTE di Pisa, NCEU di Palaia, in data 17.04.1991, prot. mod. 97 n. 812 busta n. 485, in atti dal 30.04.1991.

Vedi documento allegato n. 2, n. 3, n. 4, n. 5.

N.B. il tabulatore automatico non funziona.

La planimetria catastale, in atti, non è conforme a quanto rilevato nello stato attuale, dove si è riscontrato:

- 1) chiusura di vano porta nel soggiorno (ex cucina);
- 2) apertura di vano parete portante -con cerchiatura in ferro-, a comunicazione tra il soggiorno (ex cucina), e la cucina pranzo, in modo da creare un open space;
- 3) con la creazione di (1), e realizzazione di nuovo vano porta, si crea un disimpegno per il bagno, con accesso dalla cucina-pranzo. (vedi documento 5 e 6).

Le spese amministrative catastali, per aggiornamento della planimetria catastale sono di €. 50,00, escluso spese tecniche.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa, e vi è congruenza – al momento del pignoramento – tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali, oggetto di pignoramento.

PATTI

Non vi sono questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza, quali: particolari modi d'uso della cosa, oneri reali, obbligazioni propter rem, ecc.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene immobile oggetto di perizia, appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°, è da considerarsi come stato di conservazione generale: sufficiente.

PARTI COMUNI

Le parti comuni del bene immobile, oggetto di perizia, appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°, rientrano in un contesto condominiale, e gli immobili contigui risultano fusi sul piano fisico, con quello oggetto di pignoramento, pur conservando autonomi identificativi catastali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

il bene immobile oggetto di pignoramento, appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°, non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°, -oggetto di perizia-, facente parte di più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra -libero su lato fronte strada-, di remota costruzione (ante 1° Settembre 1967), ubicato con la facciata principale, su fronte strada, via Galileo Galilei, civico 7, è stato così realizzato:

Fabbricato di tre livelli fuori terra, di cui sopra:

-Fondazioni:

con scavo a platea, e riempimento di conglomerato cementizio e pietrame di varia pezzatura;

-Esposizione:

-nord-ovest;

-Strutture verticali portanti:

-muratura di mattoni pieni a coltello+una testa, due teste, una testa, perimetrale al fabbricato, e interna al fabbricato, con speroni in muratura portante, agli estremi del fabbricato, su fronte strada;

-Strutture portanti orizzontali:

-copertura fabbricato:

- a capanna asimmetrica, in travi e travicelli in legno, e mezzane in cotto di laterizio;

-gronda aggettante su fronte strada e retro, in travicelli in legno, e mezzane in cotto di laterizio, alternate a tavelloni in laterizio, sui lati aggettante l'aggetto di parte di un embrice in cotto;

-manto di copertura:

in coppi ed embrici di laterizio;

Canala di gronda e pluviali:

-canale in plastica e rame, pluviali in rame (fronte strada);

-Solai portanti orizzontali di interpiano:

-In travi e travicelli in legno, con mezzane in cotto di laterizio, ancorate alle murature portanti perimetrali, ed interne;

Facciate del fabbricato:

-Intonacate e tinteggiate, con su fronte strada, ai lati e centrale al fabbricato bozze in intonaco, riquadri e -davanzali -alle finestre in legno e vetro a due ante-, con fregiature in intonaco (fronte strada), gli altri lati, intonacati e tinteggiati;

Persiane delle finestre a due ante in legno colore verde (fronte fabbricato), gli altri lati, con presenza e non di persiane in legno, alle finestre a due ante/una anta, e/o di altra dimensione, in legno e vetro;

Portone di accesso a comune ad arco superiore, via Galileo Galilei civico 7, in legno massello, a due ante;

Appartamento P.T.-P.1°:

P.T. :

-Pavimenti:

-in graniglia;

-Soffitti:

in travi e travicelli, in legno, e mezzane in cotto di laterizio, e/o in tavelloni in laterizio e putrelle in ferri,

-Pareti:

Intonacate e tinteggiate;

-porte interne:

in legno, non standard;

Infissi:

In legno e vetro, di varia forma, uno con avvolgibile in p.v.c.;

P.1°. :



-scala esclusiva interna, dal P.T., con gradini e alzate in pietra confalina murata, e ancorata alle pareti, con corrimano in legno;

-Pavimenti:

-in cotto, a coltello;

-Soffitti:

in travi e travicelli, in legno, e mezzane in cotto di laterizio;

-Pareti:

Intonacate e tinteggiate, angolo cucina in piastrelle di gres o similare;

-porte interne:

in legno, non standard;

Infissi:

In legno e vetro, di varia forma, (due in legno e vetro di forma non standard, uno di forma non standard, con persiana in legno e scuri interni); in legno e vetro con scuri interni e con persiane in legno, colore verde nelle due camere;

cucina-pranzo: nell'angolo cucina, pareti rivestite in gres o similare, con boiler;

Bagni:

bagno zona giorno, con sanitari, escluso vasca e/o doccia, con boiler, piastrelle in gres porcellanato alle pareti e al pavimento, con piccola finestra;

bagno zona notte, con sanitari completi, con boiler, piastrelle in gres porcellanato alle pareti e al pavimento, senza finestra;

impianti P.T.- P.1°:

Impianto elettrico:

in sottotraccia, 220v, con punti luce, punti accensione, punti presa in tutti i vani, quadro elettrico.

Impianto idrico: presente;

Impianto gas: presente come linea, non presente nell'appartamento;

impianto di riscaldamento: non presente, presente un camino nel soggiorno, e stufette elettriche;

Impianto smaltimento liquami:

presente, pozzetti di ispezione acque bianche e nere, fossa bicamerale, smaltimento a dispersione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Provenienza del bene immobile:

Il bene immobile oggetto di perizia, appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°, di più ampio fabbricato residenziale, è pervenuto all'esecutato, tramite atto di compravendita, del 08/11/1993 rogato in Pisa, Notaio Landini Giulio Alfredo, rep. n. 387644, trascritto in data 13/11/1993 ai nn. 11581/7756. U.R. sede Pisa PI reg. n. 2260, registrato in data 29/11/1993-Voltura n. 8293.1/1993, pratica n. 132833 in atti dal 13/07/2001.

NOTA:

Si segnala una scrittura privata, con sottoscrizione autenticata, (contratto preliminare di compravendita) del 14.06.2012 stipulata in Pisa, Notaio Cariello Massimo, rep. 19137/7004, trascritto in data 29/06/2012, ai nn. 9178/6734 a favore di ***, nata il ***, relativamente all'appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°, oggetto di perizia, per la quota di 1000/1000.

Vedi documento n. 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 03/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO REP.1551/2013 DEL 25/10/2013 DEL TRIBUNALE DI PISA
Iscritto a LIVORNO il 05/11/2013
Reg. gen. 13843 - Reg. part. 2281
Quota: 1000/1000
Importo: € 90.000,00
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA S.P.A.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.000,00
Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUL SEGUENTE BENE IMMOBILE: CATASTO FABBRICATI:
Comune di Palaia, fg. 55, part. 82, sub. 7, cat. A/4, cl. 3[^], cons. 7,5 vani, sup. 129 mq.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI UFFICIO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PISA**
Trascritto a LIVORNO il 03/08/2022
Reg. gen. 14835 - Reg. part. 10523
Quota: 1000/1000
A favore di BELVEDERE SPV S.R.L.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Note: IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE GRAVA SUL SEGUENTE BENE IMMOBILE: CATASTO FABBRICATI: Comune di Palaia, fg. 55, part. 82, sub. 7, cat. A/4, cl. 3[^], cons. 7,5 vani, sup. 129 mq.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.



NORMATIVA URBANISTICA

L'appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°, -oggetto di perizia-, facente parte di più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra -libero si fronte e retro-, sito su fronte strada, via Galileo Galilei, civico 7, frazione di Partino, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Palaia, è compreso in fabbricati edificati, storicizzati, identificati in borgo storico, compreso in zona A, zona a carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, e gli interventi edificatori sono regolati dal R.E., con annesse NTA e ex L.R. 59/80, oggi L.R. 65/2014 e.s.m.i..

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da una ricerca c/o gli archivi -Edilizia Privata-, del Comune di Palaia (PI), risulta che le modifiche interne realizzate c/o l'appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°, oggetto di perizia, risultano eseguite senza alcuna pratica edilizia.

Esse sono:

- 1) chiusura di vano porta nel soggiorno (ex cucina);
- 2) apertura di vano parete portante -con cerchiatura in ferro-, a comunicazione tra il soggiorno (ex cucina), e la cucina pranzo, in modo da creare un open space;
- 3) con la creazione di (1), e realizzazione di nuovo vano porta, si crea un disimpegno per il bagno, con accesso dalla cucina-pranzo.

Pertanto si deve attuare c/o -l'edilizia privata del Comune- una pratica a sanatoria, con una C.I.L.A. IN SANATORIA L.R.T. 65/2014, o un Accertamento di Conformità art. 209 L.R.T. 65/2014, per sanare quanto sopra elencato.

La sanzione amministrativa comunale, è di circa €. 1.056,00, escluso spese tecniche, ed escluso il certificato di idoneità statica -punto 2-(da concordare con l'edilizia privata del Comune, se vogliono quella di un professionista abilitato, o quella rilasciata dal Genio Civile); come spesa è di circa €. 800,00/1.000,00 per la prima soluzione; €. 100,00 circa, per la seconda soluzione, quali spese amministrative, escluso le spese tecniche per la presentazione della pratica; non viene applicata la sanzione amministrativa (penale) dell'abuso strutturale (Genio Civile), in quanto essa è a carico sempre e comunque dell'esecutato, e sarà a cura dell'amministrazione giudiziaria applicarla al medesimo.

Gli impianti, erano a norma al momento della costruzione e uso dell'appartamento P.T.-P.1°, e comunque fino all'anno 1993, anno di cv, del medesimo.

Si prevede un adeguamento, o un rifacimento dell'impianto elettrico, con una spesa prevista:

impianto elettrico €. 2.000,00 circa, adeg./3.5000 circa, rifac.;

Impianto idraulico, da valutare diverse soluzioni, a partire da €. 1.500,00 circa.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Non risultano presenti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene immobile periziato -appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°-, e se risultassero tali spese condominiali, le stesse resteranno a carico dell'acquirente, ivi comprese le spese condominiali preventivabili e quelle specifiche per l'anno in corso e per l'anno precedente che non risultino pagate.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - VIA GALILEO GALILEI N. 5 Fraz. Partino, edificio unico, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. data da relazione ipo-catastale notarile, del bene, al ventennio, e alla trascrizione del pignoramento immobiliare, risulta completa.
il bene immobile, identificato come locale ad uso magazzino, da sopralluogo fatto, è Via Galileo Galilei civico 5.
Vedi documento allegato n. 1 e n. 2.

TITOLARITÀ

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

- ***



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



- *** (Proprietà 1/1)

Il bene immobile di proprietà dell'esecutato, è stato acquistato con atto di compravendita, in regime di: stato civile libero.



CONFINI

Il bene immobile periziato, locale magazzino P.T., confina con: via Galileo Galilei, propr. ***, propr. ***, propr. dell' esecutato, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	34,00 mq	38,00 mq	0,00	0,00 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				0,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Chiudendo il vano porta che lo collega al bene n. 1 della stessa proprietà.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale, e per come è stata la storia del bene immobile periziato, nel ventennio, si rimanda alla relazione notarile ipocatastale al ventennio, e alla visura storica catastale.

Vedi documento allegato n. 1 e n. 2.

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI PISA UFFICIO PROVINCIALE-TERRITORIO SERVIZI CATASTALI.

CATASTO FABBRICATI:



Comune di Palaia, fg. 55, part. 82, sub. 1, cat. C/2, cl. 1[^], cons. 34 mq., via Galileo Galilei SNC (N.5), P.T.
Vedi documento allegato n. 2, n. 3, n. 4, n. 6.

N.B. il tabulatore automatico non funziona.



La difformità catastale, è data dalla realizzazione di in vano porta, che lo collega all' ingresso-disimpegno P.T., del bene 1; vedendo i luoghi, detto collegamento, è stato effettuato in tempi remoti.
(Vedi documento allegato n. 7 e 8).

Le spese amministrative catastali, per aggiornamento della planimetria catastale sono di €. 50,00, escluso spese tecniche.



PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa, e vi è congruenza - al momento del pignoramento - tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali, oggetto di pignoramento.

PATTI

Non vi sono questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza, quali: particolari modi d'uso della cosa, oneri reali, obbligazioni propter rem, ecc.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene immobile oggetto di perizia, locale magazzino P.T., è da considerarsi come stato di conservazione generale: mediocre.

PARTI COMUNI

Le parti comuni del bene immobile, oggetto di perizia, locale magazzino P.T., rientrano in un contesto condominiale e gli immobili contigui risultano fusi sul piano fisico, con quello oggetto di pignoramento, pur conservando autonomi identificativi catastali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

il bene immobile oggetto di pignoramento, locale magazzino P.T., non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale ad uso magazzino P.T. -oggetto di perizia-, facente parte di più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra -libero su lato fronte strada-, di remota costruzione (ante 1° Settembre 1967), ubicato con la



facciata principale, su fronte strada, via Galileo Galilei, civico 5, è stato così realizzato:

Fabbricato di tre livelli fuori terra, di cui sopra:

-Fondazioni:

con scavo a platea, e riempimento di conglomerato cementizio e pietrame di varia pezzatura;

-Esposizione:

-nord-ovest;

-Strutture verticali portanti:

-muratura di mattoni pieni a coltello+una testa, due teste, una testa, perimetrale al fabbricato, e interna al fabbricato, con speroni in muratura portante, agli estremi del fabbricato, su fronte strada;

-Strutture portanti orizzontali:

-copertura fabbricato:

- a capanna asimmetrica, in travi e travicelli in legno, e mezzane in cotto di laterizio;

-gronda aggettante su fronte strada e retro, in travicelli in legno, e mezzane in cotto di laterizio, alternate a tavelloni in laterizio, sui lati aggettante l'aggetto di parte di un embrice in cotto;

-manto di copertura:

in coppi ed embrici di laterizio;

Canala di gronda e pluviali:

-canale in plastica e rame, pluviali in rame (fronte strada);

-Solai portanti orizzontali di interpiano:

-In travi e travicelli in legno, con mezzane in cotto di laterizio, ancorate alle murature portanti perimetrali, ed interne;

Facciate del fabbricato:

-Intonacate e tinteggiate, con su fronte strada, ai lati e centrale al fabbricato bozze in intonaco, riquadri e -davanzali -alle finestre in legno e vetro a due ante-, con fregiature in intonaco (fronte strada), gli altri lati, intonacati e tinteggiati;

Persiane delle finestre a due ante in legno colore verde (fronte fabbricato), gli altri lati, con presenza e non di persiane in legno, alle finestre a due ante/una anta, e/o di altra dimensione, in legno e vetro;

Portone di accesso a comune ad arco superiore, via Galileo Galilei civico 7, in legno massello, a due ante;

Locale magazzino P.T.:

Pavimenti:

in graniglia;

Soffitto:

in travi e travicelli in legno e mezzane in cotto di laterizio;

Pareti:

intonacate e tinteggiate;

infissi:

interni:

vano porta, con porta in legno, non standard, che lo collega con il P.T. -ingresso-disimpegno- dell'attiguo appartamento a civile abitazione P.T.-P.1° (bene n. 1);

esterni:

vano ingresso con serranda avvolgibile in alluminio, con accesso da via Galileo Galilei, civico 5;

Vano finestra, in legno e vetro, con inferriata, che da su via Galileo Galilei;

Impianti:

elettrico, sottotraccia, 220v, punto luce, punto accensione, punto/i presa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza del bene immobile:

Il bene immobile oggetto di perizia, locale magazzino P.T., di più ampio fabbricato residenziale, è pervenuto all'esecutato, tramite atto di compravendita, del 08/11/1993 rogato in Pisa, Notaio Landini Giulio Alfredo, rep. n. 387644, trascritto in data 13/11/1993 ai nn. 11581/7756. U.R. sede Pisa PI reg. n. 2260, registrato in data 29/11/1993-Voltura n. 8293.1/1993, pratica n. 132833 in atti dal 13/07/2001.

NOTA:

Si segnala una scrittura privata, con sottoscrizione autenticata, (contratto preliminare di compravendita) del 14.06.2012 stipulata in Pisa, Notaio Cariello Massimo, rep. 19137/7004, trascritto in data 29/06/2012, ai nn. 9178/6734 a favore di ***, nata il ***, relativamente al locale magazzino P.T., oggetto di perizia, per la quota di 1000/1000.

Vedi documento n. 1.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 03/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO REP.1551/2013 DEL 25/10/2013 DEL TRIBUNALE DI PISA
Iscritto a LIVORNO il 05/11/2013
Reg. gen. 13843 - Reg. part. 2281
Quota: 1000/1000
Importo: € 90.000,00
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA S.P.A.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.000,00
Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUL SEGUENTE BENE IMMOBILE: CATASTO FABBRICATI: Comune di Palaia, fg. 55, part. 82, sub. 1, cat. C/2, cl. 1^, cons. 34 mq.



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI UFFICIO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PISA**

Trascritto a LIVORNO il 03/08/2022

Reg. gen. 14835 - Reg. part. 10523

Quota: 1000/1000

A favore di BELVEDERE SPV S.R.L.

Contro ***

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE GRAVA SUL SEGUENTE BENE IMMOBILE: CATASTO

FABBRICATI: Comune di Palaia, fg. 55, part. 82, sub. 1, cat. C/2, cl. 1[^], cons. 34 mq.



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Il locale magazzino P.T., -oggetto di perizia-, facente parte di più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra, dove è sito il bene 1 e collegato internamente con esso, -libero su fronte-, e sito su fronte strada, via Galileo Galilei, civico 5, frazione di Partino, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Palaia, è compreso in fabbricati edificati, storicizzati, identificati in borgo storico, compreso in zona A, zona a carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, e gli interventi edificatori sono regolati dal R.E., con annesse NTA e ex L.R. 59/80, oggi L.R. 65/2014 e.s.m.i..

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da una ricerca c/o gli archivi -Edilizia Privata-, del Comune di Palaia (PI), risulta che le modifiche interne realizzate

al locale magazzino P.T. oggetto di perizia, risultano eseguite senza alcuna pratica edilizia.

Esse sono:

-apertura di vano porta in parete portante, a comunicazione tra il locale magazzino P.T., e l'ingresso-disimpegno P.T., dell'appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°.

Pertanto si deve attuare c/o -l'edilizia privata del Comune- una pratica a sanatoria, con una C.I.L.A. IN SANATORIA L.R.T. 65/2014, o un Accertamento di Conformità art. 209 L.R.T. 65/2014, per sanare quanto sopra elencato.

La sanzione amministrativa comunale, è di circa €. 532,00, escluso spese tecniche, ed escluso il certificato di idoneità statica, (da concordare con l'edilizia privata del Comune, se vogliono quella di un professionista



abilitato, o quella rilasciata dal Genio Civile); come spesa è di circa €. 400,00 per la prima soluzione; €. 100,00 circa, per la seconda soluzione, quali spese amministrative, escluso le spese tecniche per la presentazione della pratica; non viene applicata la sanzione amministrativa (penale) dell'abuso strutturale (Genio Civile), in quanto essa è a carico sempre e comunque dell'esecutato, e sarà a cura dell'amministrazione giudiziaria applicarla al medesimo.



E' esistente l'impianto elettrico di tipo semplice, si può stimare un suo adeguamento pari ad €. 500,00 circa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risultano presenti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene immobile periziato -locale ad uso magazzino P.T.-, e se risultassero tali spese condominiali, le stesse resteranno a carico dell'acquirente, ivi comprese le spese condominiali preventivabili e quelle specifiche per l'anno in corso e per l'anno precedente che non risultino pagate.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Palaia (PI) - VIA GALILEO GALILEI Fraz. Partino POSIZIONATO SUL RETRO NELLE IMMEDIATE VICINANZE DEL BENE 1 E 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. data da relazione ipo-catastale notarile, del bene, al ventennio, e la trascrizione del pignoramento immobiliare, risulta completa.

Vedi documento allegato n. 1 e n. 2.



TITOLARITÀ

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

- ***



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

- *** (Proprietà 1/1)

Il bene immobile di proprietà dell'esecutato, è stato acquistato con atto di compravendita, in regime di: stato civile libero.

CONFINI



Il bene immobile periziato, particella di terreno di forma trapezoidale, del foglio n. 55, confina con: partt. 79, 80, 81, s.s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	140,00 mq	140,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				0,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale, e per come è stata la storia del bene immobile periziato, nel ventennio, si rimanda alla relazione notarile ipocatastale al ventennio, e alla visura storica catastale.

Vedi documento allegato n. 1 e n. 2.

DATI CATASTALI

Corrispondenza catastale

AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI PISA UFFICIO PROVINCIALE-TERRITORIO SERVIZI CATASTALI.

CATASTO TERRENI:

Comune di Palaia, fg. 55, part. 78, cl. 2^a, qualità semin. arbor., red. dom. €. 0,69, red. agr. €. 0,36, sup. 140 mq.



Vedi documento allegato n. 2, 3.
N.B. il tabulatore automatico non funziona.



PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa, e vi è congruenza - al momento del pignoramento - tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali, oggetto di pignoramento.

PATTI

Non vi sono questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza, quali: particolari modi d'uso della cosa, oneri reali, obbligazioni propter rem, ecc.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene immobile oggetto di perizia, particella di terreno trapezoidale, è da considerarsi come stato di conservazione generale: incolto.

PARTI COMUNI

non rilevante.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

il bene immobile oggetto di pignoramento, particella di terreno di forma trapezoidale, non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La particella di terreno agricolo trapezoidale, oggetto di perizia, è di piccole dimensioni (140 mq.), non oggetto di colture, ed è inserito in un sistema basso collinare, nel borgo storico di Partino (fraz. di Palaia-PI-), a.s.l.m. di 80-100 mt.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza del bene immobile:

Il bene immobile oggetto di perizia, terreno, è pervenuto all'esecutato, tramite atto di compravendita, del 08/11/1993 rogato in Pisa, Notaio Landini Giulio Alfredo, rep. n. 387644, trascritto in data 13/11/1993 ai nn. 11581/7756. U.R. sede Pisa PI reg. n. 2260, registrato in data 29/11/1993-Voltura n. 8293.1/1993, pratica n. 132833 in atti dal 13/07/2001.

NOTA:

Si segnala una scrittura privata, con sottoscrizione autenticata, (contratto preliminare di compravendita) del 14.06.2012 stipulata in Pisa, Notaio Cariello Massimo, rep. 19137/7004, trascritto in data 29/06/2012, ai nn. 9178/6734 a favore di ***, nata il ***, relativamente al terreno agricolo, oggetto di perizia, per la quota di 1000/1000.

Vedi documento n. 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 03/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO REP.1551/2013 DEL 25/10/2013 DEL TRIBUNALE DI PISA
Iscritto a LIVORNO il 05/11/2013
Reg. gen. 13843 - Reg. part. 2281
Quota: 1000/1000
Importo: € 90.000,00
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA S.P.A.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.000,00
Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUL SEGUENTE BENE IMMOBILE: CATASTO TERRENI: Comune di Palaia, fg. 55, part. 78, cl. 2[^], qualità semin. arbor., red. dom. €. 0,69, red. agr. €. 0,36, sup. 140 mq.



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI UFFICIO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PISA**

Trascritto a LIVORNO il 03/08/2022

Reg. gen. 14835 - Reg. part. 10523

Quota: 1000/1000

A favore di BELVEDERE SPV S.R.L.

Contro ***

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE GRAVA SUL SEGUENTE BENE IMMOBILE: CATASTO TERRENI:

Comune di Palaia, fg. 55, part. 78, cl. 2^, qualità semin. arbor., red. dom. €. 0,69, red. agr. €. 0,36, sup. 140 mq.



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

La particella di terreno di forma trapezoidale, -oggetto di perizia-, e già ampiamente descritta, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Palaia, è ricompresa in aree di fabbricati edificati, storicizzati, identificati in borgo storico, compresa e identificata in zona A, zona a carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, e gli interventi edificatori sono regolati dal R.E., con annesso NTA e ex L.R. 59/80, oggi L.R. 65/2014 e.s.m.i..

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non rilevante.

Non rilevante.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Non rilevante.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



sono stati realizzati tre lotti, in quanto beni immobili con caratteristiche diverse.

Lotto 1: appartamento civile abitazione P.T.-P.1°;

Lotto 2: locale magazzino P.T., (sito nel medesimo fabbricato residenziale del bene 1).

Lotto 3: terreno di forma trapezoidale, di pertinenza del bene 1 (come da atto di cv), ma non è resede esclusivo. Difatti esso è nelle immediate vicinanze del lotto 1.

Sono eseguibili, come già citato, vendite a lotti separati, ma si può esperire e proporre la vendita, anche a lotti congiunti, es: lotto 1 e lotto 2; lotto 1 e lotto 3; lotto 1,2,3.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - VIA GALILEO GALILEI N. 7 Fraz. Partino, edificio P.T.-P.1°-P.2°attiguo ad altri fabbricati, scala interna esclusiva, piano T-1°

L'appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°, -oggetto di perizia-, facente parte di più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra -libero su lato fronte strada-, di remota costruzione (ante 1° Settembre 1967), ubicato con la facciata principale, su fronte strada, via Galileo Galilei, civico 7, è attiguo ad altri fabbricati residenziali, di varia forma e altezza, formante un tessuto edilizio articolato, sul fronte strada suddetto, e nell'interno, della frazione di Partino, del Comune di Palaia (PI). In detta frazione, sono presenti parcheggi liberi, e negozi di vicinato, nonchè servizio bus, che porta al vicino paese di Palaia, nonchè alle cittadine della Valdera, quali Ponsacco e Pontedera e Peccioli. Servizi e Parcheggi: I negozi terziari, alimentari, ricettivi, nonchè servizi pubblici, e direzionali, parcheggi, e linea bus, sono localizzati nel vicino paese di Palaia (PI). Caratteristiche Urbanistiche: L'appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°, -oggetto di perizia-, facente parte di più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra -libero su fronte e retro-, sito su fronte strada, via Galileo Galilei, civico 7, frazione di Partino, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Palaia, è compreso in fabbricati edificati, storicizzati, identificati in borgo storico, compreso in zona A, zona a carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, e gli interventi edificatori sono regolati dal R.E., con annesse NTA e ex L.R. 59/80, oggi L.R. 65/2014 e.s.m.i.. L'appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°, a cui si accede direttamente da via Galileo Galilei civico 7, tramite vano ingresso a comune: nel dettaglio: h. mt. 2,70: P.T. : -ingresso-disimpegno, con vano porta che lo collega all'attiguo locale magazzino (bene n. 2); -soggiorno-studio; -ripostiglio; P.1° -tramite vano scala interno esclusivo h. 2,70/3,20: -ingresso-disimpegno; -soggiorno; -cucina-pranzo; -disimpegno giorno; -bagno; -disimpegno notte; -bagno; -camera; -camera;

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

Valore di stima del bene: € 130.000,00

Per la stima del bene immobile periziato, appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°, di più ampio fabbricato residenziale di tre livelli fuori terra, è stata considerata la stima comparativa per beni simili.

Sono state prese in considerazione:

l'ubicazione, l'aspetto ambientale e architettonico circostante, l'orientamento, i livelli dei piani (P.T. e



P.1°), la funzionalità e la fruibilità dell'appartamento P.T.-P.1°, l'indipendenza della u.i., lo stato di conservazione generale, la fruibilità di parcheggi, la presenza di servizi di vicinato, terziari, e e pubblici-direzionali.

Sono state prese in considerazione le quotazioni OMI provinciali, il borsino immobiliare della prov. di Pisa, e le compravendite locali, per beni simili e con simili caratteristiche.

Ciò ha portato ad una stima del sopraddetto bene immobile, pari ad €.900,00/mq., applicato €. 890,00/mq.

In detto prezzo al mq. 890,00, è stata considerata la spesa amministrativa riguardante la sanatoria al Comune e al Genio Civile, per rendere a norma, il bene immobile sopraddetto.

Il valore totale è arrotondato, come da direttive per la stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Palaia (PI) - VIA GALILEO GALILEI N. 7 Fraz. Partino, edificio P.T.-P.1°-P.2°attiguo ad altri fabbricati, scala interna esclusiva, piano T-1°	0,00 mq	890,00 €/mq	€ 12.994,00	100,00%	€ 130.000,00
				Valore di stima:	€ 130.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - VIA GALILEO GALILEI N. 5 Fraz. Partino, edificio unico, piano T

Il locale magazzino P.T.-oggetto di perizia-, facente parte di più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra, dove è sito il bene 1, ed ad esso collegato da vano porta interno -libero su fronte strada-, di remota costruzione (ante 1° Settembre 1967), è sito su fronte strada, via Galileo Galilei, civico 5, esso è attiguo al bene n. 1, nonchè contiguo ad altri fabbricati residenziali, di varia forma e altezza, formante un tessuto edilizio articolato, sul fronte strada suddetto, e nell'interno, della frazione di Partino, del Comune di Palaia (PI). In detta frazione, sono presenti parcheggi liberi, e negozi di vicinato, nonchè servizio bus, che porta al vicino paese di Palaia, nonchè alle cittadine della Valdera, quali Ponsacco e Pontedera e Peccioli. Servizi e Parcheggi: I negozi terziari, alimentari, ricettivi, nonchè servizi pubblici, e direzionali, parcheggi, e linea bus, sono localizzati nel vicino paese di Palaia (PI). Caratteristiche Urbanistiche: Il locale magazzino, P.T., -oggetto di perizia-, facente parte di più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra -libero su fronte e retro-, dove è sito il bene 1, ubicato su fronte strada, via Galileo Galilei, civico 5, frazione di Partino, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Palaia, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Palaia, è compreso in fabbricati edificati, storicizzati, identificati in borgo storico, compreso in zona A, zona a carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, e gli interventi edificatori sono regolati dal R.E., con annesse NTA e ex L.R. 59/80, oggi L.R. 65/2014 e.s.m.i.. Il magazzino P.T, a cui si accede direttamente da via Galileo Galilei SNC, tramite vano ingresso: nel dettaglio: h. mt. 3,10: P.T. : -locale magazzino, di forma rettangolare, con vano ingresso e vano finestra, su via Galileo Galilei, civico 5 e collegato internamente, con vano porta, al bene n. 1.

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

Valore di stima del bene: € 10.300,00

Per la stima del bene immobile periziato, locale magazzino P.T., di più ampio fabbricato residenziale di tre livelli fuori terra, è stata considerata la stima comparativa per beni simili.

Sono state prese in considerazione:

l'ubicazione, l'orientamento, la funzionalità e la fruibilità del locale magazzino P.T., lo stato di conservazione generale.

Sono state prese in considerazione, il borsino immobiliare della prov. di Pisa, e le compravendite locali, per beni simili e con simili caratteristiche.

Ciò ha portato ad una stima del sopradetto bene immobile, pari ad €. 300,00/mq, che aggiornata a compensazione della spesa per la sanatoria comunale e strutturale, porta ad una stima pari ad €. 270,00/mq.

Il valore totale è arrotondato, come da direttive per la stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Palaia (PI) - VIA GALILEO GALILEI N. 5 Fraz. Partino, edificio unico, piano T	0,00 mq	270,00 €/mq	€ 10.270,00	100,00%	€ 10.300,00
				Valore di stima:	€ 10.300,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Palaia (PI) - VIA GALILEO GALILEI Fraz. Partino POSIZIONATO SUL RETRO NELLE IMMEDIATE VICINANZE DEL BENE 1 E 2

La particella di terreno -di forma trapezoidale-, -oggetto di perizia-, è individuato lungo la via Galileo Galilei, -della fraz. di Partino (PI)-, sul retro di essa (via), e immediatamente nelle vicinanze dei già descritti beni n. 1 e 2, e come pertinenza del bene n. 1; essa è raggiungibile attraverso entrata a comune, bene n. 1, civico 7, e passo a comune. In detta frazione, sono presenti parcheggi liberi, e negozi di vicinato, nonché servizio bus, che porta al vicino paese di Palaia, nonché alle cittadine della Valdera, quali Ponsacco, Pontedera e Peccioli. Servizi e Parcheggi: I negozi terziari, alimentari, ricettivi, nonché servizi pubblici, e direzionali, parcheggi, e linea bus, sono localizzati nel vicino paese di Palaia (PI). Caratteristiche Urbanistiche: Il terreno, -oggetto di perizia-, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Palaia, è compreso in fabbricati edificati, storicizzati, identificati in borgo storico, compreso in zona A, zona a carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, e gli interventi edificatori sono regolati dal R.E., con annesse NTA e ex L.R. 59/80, oggi L.R. 65/2014 e.s.m.i..

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

Valore di stima del bene: € 1.200,00

Per la stima del bene immobile periziato, terreno agricolo, è stata considerata la stima comparativa per beni simili.

Sono state prese in considerazione:

l'ubicazione, l'orientamento, la funzionalità, l'inserimento in un borgo storico, la dimensione e lo stato

di conservazione generale.

Sono state prese in considerazione, le compravendite locali, per beni simili e con simili caratteristiche. Ciò ha portato ad una stima del sopradetto bene immobile, pari ad €. 8,00/mq. il valore totale è arrotondato, come da note per la stima.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Palaia (PI) - VIA GALILEO GALILEI Fraz. Partino POSIZIONATO SUL RETRO NELLE IMMEDIATE VICINANZE DEL BENE 1 E 2	0,00 mq	8,00 €/mq	€ 1.120,00	100,00%	€ 1.200,00
				Valore di stima:	€ 1.200,00

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



Pontedera, li 03/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Itri Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - documento n. 1 relazione notarile ipo-catastale al ventennio e trascrizione pignoramento immobiliare
- ✓ Altri allegati - documento n. 2 visure storiche catastali dei beni immobili
- ✓ Altri allegati - documento n. 3 estratto di mappa catastale
- ✓ Altri allegati - documento n. 4 elenco unità immobiliari
- ✓ Altri allegati - documento n. 5 planimetria catastale appartamento civile abitazione P.T.-P.1°
- ✓ Altri allegati - documento n. 6 planimetria catastale appartamento civile abitazione P.T.-P.1° stato attuale



- ✓ Altri allegati - documento n. 7 planimetria catastale locale magazzino P.T.
- ✓ Altri allegati - documento n. 8 planimetria catastale locale magazzino P.T. stato attuale
- ✓ Altri allegati - documento n. 9 spese sostenute
- ✓ Altri allegati - documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - VIA GALILEO GALILEI N. 7 Fraz. Partino, edificio P.T.-P.1°-P.2°attiguo ad altri fabbricati, scala interna esclusiva, piano T-1°

L'appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°, -oggetto di perizia-, facente parte di più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra -libero su lato fronte strada-, di remota costruzione (ante 1° Settembre 1967), ubicato con la facciata principale, su fronte strada, via Galileo Galilei, civico 7, è attiguo ad altri fabbricati residenziali, di varia forma e altezza, formante un tessuto edilizio articolato, sul fronte strada suddetto, e nell'interno, della frazione di Partino, del Comune di Palaia (PI). In detta frazione, sono presenti parcheggi liberi, e negozi di vicinato, nonchè servizio bus, che porta al vicino paese di Palaia, nonchè alle cittadine della Valdera, quali Ponsacco e Pontedera e Peccioli. Servizi e Parcheggi: I negozi terziari, alimentari, ricettivi, nonchè servizi pubblici, e direzionali, parcheggi, e linea bus, sono localizzati nel vicino paese di Palaia (PI). Caratteristiche Urbanistiche: L'appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°, -oggetto di perizia-, facente parte di più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra -libero su fronte e retro-, sito su fronte strada, via Galileo Galilei, civico 7, frazione di Partino, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Palaia, è compreso in fabbricati edificati, storicizzati, identificati in borgo storico, compreso in zona A, zona a carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, e gli interventi edificatori sono regolati dal R.E., con annesse NTA e ex L.R. 59/80, oggi L.R. 65/2014 e.s.m.i.. L'appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°, a cui si accede direttamente da via Galileo Galilei civico 7, tramite vano ingresso a comune: nel dettaglio: h. mt. 2,70: P.T. : -ingresso-disimpegno, con vano porta che lo collega all'attiguo locale magazzino (bene n. 2); -soggiorno-studio; -ripostiglio; P.1° -tramite vano scala interno esclusivo h. 2,70/3,20: -ingresso-disimpegno; -soggiorno; -cucina-pranzo; -disimpegno giorno; -bagno; -disimpegno notte; -bagno; -camera; -camera;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°, -oggetto di perizia-, facente parte di più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra -libero su fronte e retro-, sito su fronte strada, via Galileo Galilei, civico 7, frazione di Partino, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Palaia, è compreso in fabbricati edificati, storicizzati, identificati in borgo storico, compreso in zona A, zona a carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, e gli interventi edificatori sono regolati dal R.E., con annesse NTA e ex L.R. 59/80, oggi L.R. 65/2014 e.s.m.i..

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Palaia (PI) - VIA GALILEO GALILEI N. 5 Fraz. Partino, edificio unico, piano T

Il locale magazzino P.T.-oggetto di perizia-, facente parte di più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra, dove è sito il bene 1, ed ad esso collegato da vano porta interno -libero su fronte strada-, di remota costruzione (ante 1° Settembre 1967), è sito su fronte strada, via Galileo Galilei, civico 5, esso è attiguo al bene n. 1, nonchè contiguo ad altri fabbricati residenziali, di varia forma e altezza, formante un tessuto edilizio articolato, sul fronte strada suddetto, e nell'interno, della frazione di Partino, del Comune di Palaia (PI). In detta frazione, sono presenti parcheggi liberi, e negozi di vicinato, nonchè servizio bus, che porta al vicino paese di Palaia, nonchè alle cittadine della Valdera, quali Ponsacco e Pontedera e Peccioli. Servizi e Parcheggi: I negozi terziari, alimentari, ricettivi, nonchè servizi pubblici, e direzionali, parcheggi, e linea bus, sono localizzati nel vicino paese di Palaia (PI). Caratteristiche Urbanistiche: Il locale magazzino, P.T., -oggetto di perizia-, facente parte di più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra -libero su fronte e retro-, dove è sito il bene 1, ubicato su fronte strada, via Galileo Galilei, civico 5, frazione di Partino, secondo lo strumento urbanistico del



Comune di Palaia, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Palaia, è compreso in fabbricati edificati, storicizzati, identificati in borgo storico, compreso in zona A, zona a carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, e gli interventi edificatori sono regolati dal R.E., con annesse NTA e ex L.R. 59/80, oggi L.R. 65/2014 e.s.m.i.. Il magazzino P.T, a cui si accede direttamente da via Galileo Galilei SNC, tramite vano ingresso: nel dettaglio: h. mt. 3,10: P.T. : -locale magazzino, di forma rettangolare, con vano ingresso e vano finestra, su via Galileo Galilei, civico 5 e collegato internamente, con vano porta, al bene n. 1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il locale magazzino P.T., -oggetto di perizia-, facente parte di più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra, dove è sito il bene 1 e collegato internamente con esso, -libero su fronte-, e sito su fronte strada, via Galileo Galilei, civico 5, frazione di Partino, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Palaia, è compreso in fabbricati edificati, storicizzati, identificati in borgo storico, compreso in zona A, zona a carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, e gli interventi edificatori sono regolati dal R.E., con annesse NTA e ex L.R. 59/80, oggi L.R. 65/2014 e.s.m.i..

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Palaia (PI) - VIA GALILEO GALILEI Fraz. Partino POSIZIONATO SUL RETRO NELLE IMMEDIATE VICINANZE DEL BENE 1 E 2

La particella di terreno -di forma trapezoidale-, -oggetto di perizia-, è individuato lungo la via Galileo Galilei, -della fraz. di Partino (PI)-, sul retro di essa (via), e immediatamente nelle vicinanze dei già descritti beni n. 1 e 2, e come pertinenza del bene n. 1; essa è raggiungibile attraverso entrata a comune, bene n. 1, civico 7, e passo a comune. In detta frazione, sono presenti parcheggi liberi, e negozi di vicinato, nonchè servizio bus, che porta al vicino paese di Palaia, nonchè alle cittadine della Valdera, quali Ponsacco, Pontedera e Peccioli. Servizi e Parcheggi: I negozi terziari, alimentari, ricettivi, nonchè servizi pubblici, e direzionali, parcheggi, e linea bus, sono localizzati nel vicino paese di Palaia (PI). Caratteristiche Urbanistiche: Il terreno, -oggetto di perizia-, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Palaia, è compreso in fabbricati edificati, storicizzati, identificati in borgo storico, compreso in zona A, zona a carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, e gli interventi edificatori sono regolati dal R.E., con annesse NTA e ex L.R. 59/80, oggi L.R. 65/2014 e.s.m.i.. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella di terreno di forma trapezoidale, -oggetto di perizia-, e già ampiamente descritta, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Palaia, è ricompresa in aree di fabbricati edificati, storicizzati, identificati in borgo storico, compresa e identificata in zona A, zona a carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, e gli interventi edificatori sono regolati dal R.E., con annesse NTA e ex L.R. 59/80, oggi L.R. 65/2014 e.s.m.i..



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Palaia (PI) - VIA GALILEO GALILEI N. 7 Fraz. Partino, edificio P.T.-P.1°-P.2°attiguo ad altri fabbricati, scala interna esclusiva, piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie	0,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene immobile oggetto di perizia, appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°, è da considerarsi come stato di conservazione generale: sufficiente.		
Descrizione:	L'appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°, -oggetto di perizia-, facente parte di più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra -libero su lato fronte strada-, di remota costruzione (ante 1° Settembre 1967), ubicato con la facciata principale, su fronte strada, via Galileo Galilei, civico 7, è attiguo ad altri fabbricati residenziali, di varia forma e altezza, formante un tessuto edilizio articolato, sul fronte strada suddetto, e nell'interno, della frazione di Partino, del Comune di Palaia (PI). In detta frazione, sono presenti parcheggi liberi, e negozi di vicinato, nonchè servizio bus, che porta al vicino paese di Palaia, nonchè alle cittadine della Valdera, quali Ponsacco e Pontedera e Peccioli. Servizi e Parcheggi: I negozi terziari, alimentari, ricettivi, nonchè servizi pubblici, e direzionali, parcheggi, e linea bus, sono localizzati nel vicino paese di Palaia (PI). Caratteristiche Urbanistiche: L'appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°, -oggetto di perizia-, facente parte di più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra -libero su fronte e retro-, sito su fronte strada, via Galileo Galilei, civico 7, frazione di Partino, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Palaia, è compreso in fabbricati edificati, storicizzati, identificati in borgo storico, compreso in zona A, zona a carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, e gli interventi edificatori sono regolati dal R.E., con annesse NTA e ex L.R. 59/80, oggi L.R. 65/2014 e.s.m.i.. L'appartamento a civile abitazione P.T.-P.1°, a cui si accede direttamente da via Galileo Galilei civico 7, tramite vano ingresso a comune: nel dettaglio: h. mt. 2,70: P.T. : -ingresso-disimpegno, con vano porta che lo collega all'attiguo locale magazzino (bene n. 2); -soggiorno-studio; -ripostiglio; P.1° -tramite vano scala interno esclusivo h. 2,70/3,20: -ingresso-disimpegno; -soggiorno; -cucina-pranzo; -disimpegno giorno; -bagno; -disimpegno notte; -bagno; -camera; -camera;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Palaia (PI) - VIA GALILEO GALILEI N. 5 Fraz. Partino, edificio unico, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino	Superficie	0,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene immobile oggetto di perizia, locale magazzino P.T., è da considerarsi come stato di conservazione generale: mediocre.		
Descrizione:	Il locale magazzino P.T.-oggetto di perizia-, facente parte di più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra, dove è sito il bene 1, ed ad esso collegato da vano porta interno -libero su fronte strada-, di remota costruzione (ante 1° Settembre 1967), è sito su fronte strada, via Galileo Galilei, civico 5, esso è		



	<p>attiguo al bene n. 1, nonchè contiguo ad altri fabbricati residenziali, di varia forma e altezza, formante un tessuto edilizio articolato, sul fronte strada suddetto, e nell'interno, della frazione di Partino, del Comune di Palaia (PI). In detta frazione, sono presenti parcheggi liberi, e negozi di vicinato, nonchè servizio bus, che porta al vicino paese di Palaia, nonchè alle cittadine della Valdera, quali Ponsacco e Pontedera e Peccioli. Servizi e Parcheggi: I negozi terziari, alimentari, ricettivi, nonchè servizi pubblici, e direzionali, parcheggi, e linea bus, sono localizzati nel vicino paese di Palaia (PI). Caratteristiche Urbanistiche: Il locale magazzino, P.T., -oggetto di perizia-, facente parte di più ampio fabbricato residenziale di tre piani fuori terra -libero si fronte e retro-, dove è sito il bene 1, ubicato su fronte strada, via Galileo Galilei, civico 5, frazione di Partino, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Palaia, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Palaia, è compreso in fabbricati edificati, storicizzati, identificati in borgo storico, compreso in zona A, zona a carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, e gli interventi edificatori sono regolati dal R.E., con annesse NTA e ex L.R. 59/80, oggi L.R. 65/2014 e.s.m.i. Il magazzino P.T, a cui si accede direttamente da via Galileo Galilei SNC, tramite vano ingresso: nel dettaglio: h. mt. 3,10: P.T. : -locale magazzino, di forma rettangolare, con vano ingresso e vano finestra, su via Galileo Galilei, civico 5 e collegato internamente, con vano porta, al bene n. 1.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Palaia (PI) - VIA GALILEO GALILEI Fraz. Partino POSIZIONATO SUL RETRO NELLE IMMEDIATE VICINANZE DEL BENE 1 E 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno	Superficie	0,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene immobile oggetto di perizia, particella di terreno trapezoidale, è da considerarsi come stato di conservazione generale: incolto.		
Descrizione:	<p>La particella di terreno -di forma trapezoidale-, -oggetto di perizia-, è individuato lungo la via Galileo Galilei, -della fraz. di Partino (PI)-, sul retro di essa (via), e immediatamente nelle vicinanze dei già descritti beni n. 1 e 2, e come pertinenza del bene n. 1; essa è raggiungibile attraverso entrata a comune, bene n. 1, civico 7, e passo a comune. In detta frazione, sono presenti parcheggi liberi, e negozi di vicinato, nonchè servizio bus, che porta al vicino paese di Palaia, nonchè alle cittadine della Valdera, quali Ponsacco, Pontedera e Peccioli. Servizi e Parcheggi: I negozi terziari, alimentari, ricettivi, nonchè servizi pubblici, e direzionali, parcheggi, e linea bus, sono localizzati nel vicino paese di Palaia (PI). Caratteristiche Urbanistiche: Il terreno, -oggetto di perizia-, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Palaia, è compreso in fabbricati edificati, storicizzati, identificati in borgo storico, compreso in zona A, zona a carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, e gli interventi edificatori sono regolati dal R.E., con annesse NTA e ex L.R. 59/80, oggi L.R. 65/2014 e.s.m.i.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA GALILEO GALILEI N. 7 FRAZ. PARTINO, EDIFICIO P.T.-P.1°-P.2° ATTIGUO AD ALTRI FABBRICATI, SCALA INTERNA ESCLUSIVA, PIANO T-1°

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO REP.1551/2013 DEL 25/10/2013 DEL TRIBUNALE DI PISA
Iscritto a LIVORNO il 05/11/2013
Reg. gen. 13843 - Reg. part. 2281
Quota: 1000/1000
Importo: € 90.000,00
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA S.P.A.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.000,00
Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUL SEGUENTE BENE IMMOBILE: CATASTO FABBRICATI: Comune di Palaia, fg. 55, part. 82, sub. 7, cat. A/4, cl. 3[^], cons. 7,5 vani, sup. 129 mq.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI UFFICIO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PISA**
Trascritto a LIVORNO il 03/08/2022
Reg. gen. 14835 - Reg. part. 10523
Quota: 1000/1000
A favore di BELVEDERE SPV S.R.L.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Note: IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE GRAVA SUL SEGUENTE BENE IMMOBILE: CATASTO FABBRICATI: Comune di Palaia, fg. 55, part. 82, sub. 7, cat. A/4, cl. 3[^], cons. 7,5 vani, sup. 129 mq.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA GALILEO GALILEI N. 5 FRAZ. PARTINO, EDIFICIO UNICO, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO REP.1551/2013 DEL 25/10/2013 DEL TRIBUNALE DI PISA
Iscritto a LIVORNO il 05/11/2013
Reg. gen. 13843 - Reg. part. 2281
Quota: 1000/1000
Importo: € 90.000,00
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA S.P.A.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.000,00

Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUL SEGUENTE BENE IMMOBILE: CATASTO FABBRICATI: Comune di Palaia, fg. 55, part. 82, sub. 1, cat. C/2, cl. 1^, cons. 34 mq.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI UFFICIO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PISA**
Trascritto a LIVORNO il 03/08/2022
Reg. gen. 14835 - Reg. part. 10523
Quota: 1000/1000
A favore di BELVEDERE SPV S.R.L.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Note: IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE GRAVA SUL SEGUENTE BENE IMMOBILE: CATASTO FABBRICATI: Comune di Palaia, fg. 55, part. 82, sub. 1, cat. C/2, cl. 1^, cons. 34 mq.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALAIA (PI) - VIA GALILEO GALILEI FRAZ. PARTINO
POSIZIONATO SUL RETRO NELLE IMMEDIATE VICINANZE DEL BENE 1 E 2**

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO REP.1551/2013 DEL 25/10/2013 DEL TRIBUNALE DI PISA
Iscritto a LIVORNO il 05/11/2013
Reg. gen. 13843 - Reg. part. 2281
Quota: 1000/1000
Importo: € 90.000,00
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI VOLTERRA S.P.A.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 45.000,00
Note: L'IPOTECA GIUDIZIALE GRAVA SUL SEGUENTE BENE IMMOBILE: CATASTO TERRENI: Comune di Palaia, fg. 55, part. 78, cl. 2^, qualità semin. arbor., red. dom. €. 0,69, red. agr. €. 0,36, sup. 140 mq.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI UFFICIO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PISA**
Trascritto a LIVORNO il 03/08/2022
Reg. gen. 14835 - Reg. part. 10523
Quota: 1000/1000
A favore di BELVEDERE SPV S.R.L.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Note: IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE GRAVA SUL SEGUENTE BENE IMMOBILE: CATASTO TERRENI: Comune di Palaia, fg. 55, part. 78, cl. 2^, qualità semin. arbor., red. dom. €. 0,69, red. agr. €. 0,36, sup. 140 mq.

