

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lazzereschi Fausto, nell'Esecuzione Immobiliare 147/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, 83, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, snc, piano T.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, 83, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, snc, piano T.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, 83, piano T-1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, snc, piano T.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, 83, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, snc, piano T.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, 83, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, snc, piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, 83, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, snc, piano T.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, 83, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, snc, piano T.....	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, 83, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, snc, piano T.....	11
Patti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, 83, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, snc, piano T.....	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, 83, piano T-1.....	12

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, snc, piano T.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, 83, piano T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, snc, piano T.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, 83, piano T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, snc, piano T.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, 83, piano T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, snc, piano T.....	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, 83, piano T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, snc, piano T.....	14
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, 83, piano T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, snc, piano T.....	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, 83, piano T-1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, snc, piano T.....	18
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, 83, piano T-1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, snc, piano T.....	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, 83, piano T-1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, snc, piano T.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, 83, piano T-1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, snc, piano T.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 147/2024 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 336.120,00	25

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, 83, piano T-1	27
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, snc, piano T.....	27

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®



All'udienza del 04/12/2024, il sottoscritto Geom. Lazzereschi Fausto, con studio in Via Tosco Romagnola, 205 - 56025 - Pontedera (PI), email info@studiolazzereschi.com, PEC fausto.lazzereschi@geopec.it, Tel. 0587 56951, Fax 0587 56951, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, 83, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, snc, piano T

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, 83, PIANO T-1

Unità Immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte della porzione sud di un più ampio fabbricato, sito in Comune di Pontedera Via del Chiesino (già Via di Camone), che si eleva in parte su due piani ed in parte su tre piani fuori terra, costituito nel complesso da sei alloggi tutti con ingresso indipendente da resede esclusivo, oltre a quattro garage e quattro posti auto scoperti realizzati sul lato ovest.

L'appartamento, che costituisce la porzione sud del predetto maggior fabbricato, disposto da terra a tetto su due piani fuori terra (piano terra e primo soppalcato) contraddistinta al numero civico 83 è composta da ingresso in soggiorno-pranzo con scala di accesso al piano soppalcato, cucina e piccolo ripostiglio, disimpegno notte, tre camere, piccolo ripostiglio e due w.c., al piano primo da un soppalco di altezza limitata, sovrastante la cucina e parte del soggiorno-pranzo;

L'unità è inoltre corredata da ampio resede esclusivo sui lati ovest, sud ed est, con sovrastante pozzo sul confine nord, nonché, annesso in proprietà esclusiva, locale garage, il quarto ed ultimo partendo da nord verso sud, con accesso dalla Via di Camone tramite resede condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, SNC, PIANO T

Unità Immobiliare adibita a garage, facente parte della porzione sud di un più ampio fabbricato, sito in Comune di Pontedera Via del Chiesino (già Via di Camone), che si eleva (la porzione in oggetto) di un solo piano fuori terra, costituita nel complesso da quattro garage e quattro posti auto scoperti realizzati sul lato ovest.

Il locale garage, il quarto ed ultimo partendo da nord verso sud, con accesso dalla Via di Camone tramite resede



condominiale, si compone di unico locale;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, 83, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, snc, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, 83, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, SNC, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, 83, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, SNC, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, 83, PIANO T-1

L'appartamento confina a nord sub. 2 (**** Omissis ****), sub. 3 (**** Omissis ****), sub. 5 (**** Omissis ****) e sub. 1 (**** Omissis ****); ad est con p.lla 849 (**** Omissis ****); a sud con p.lla 854, 864 e 846 (**** Omissis ****); ad ovest sub. 15 (resede a comune di tutti i subalterni) e sub. 13 (**** Omissis ****); S.S.A.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, SNC, PIANO T

Il garage confina a nord sub. 13 (**** Omissis ****); ad est e sud con sub. 4 (stessi esecutati); ad ovest sub. 15 (resede a comune di tutti i subalterni); S.S.A.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, 83, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale e	Altezza	Piano
Abitazione	103,00 mq	123,00 mq	1	123,00 mq	2,70 m	t
Soppalco praticabile	21,00 mq	32,00 mq	0,33	10,56 mq	1,90 m	1
Giardino	498,00 mq	498,00 mq	0,05	24,90 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				158,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				158,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	16,20 mq	19,20 mq	0,50	9,60 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				9,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, 83, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/1987 al 19/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 533 Qualità REL F D SUB Superficie (ha are ca) 00.18.35 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 19/03/2009 al 22/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 533 Qualità REL F D SUB Superficie (ha are ca) 00.18.35 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 22/04/2011 al 22/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 857 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.13.10 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 22/04/2011 al 22/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 857 Qualità REL F D SUB Superficie (ha are ca) 00.13.10 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,01
Dal 22/04/2011 al 26/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 857 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.17.55 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 26/04/2011 al 21/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 857 Categoria C2

		Cl.2, Cons. 130 Rendita € 631,11 Piano T-1
Dal 21/09/2011 al 06/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 857 Categoria C2 Cl.2, Cons. 130 Rendita € 631,11 Piano T-1
Dal 06/05/2013 al 20/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 857 Categoria C2 Cl.2, Cons. 130 Rendita € 631,11 Piano T-1
Dal 20/02/2015 al 26/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 857, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 171 mq Rendita € 1.065,19 Piano T-1
Dal 13/02/2018 al 15/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 857, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 171 mq Rendita € 1.065,19 Piano T-1
Dal 15/01/2019 al 18/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 857, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 171 mq Rendita € 1.207,22 Piano T-1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/1987 al 19/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 533 Qualità REL F D SUB Superficie (ha are ca) 00.18.35 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 19/03/2009 al 22/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 533 Qualità REL F D SUB Superficie (ha are ca) 00.18.35 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 22/04/2011 al 22/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 857 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.13.10 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00

Dal 22/04/2011 al 22/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 857 Qualità REL F.D SUB Superficie (ha are ca) 00.13.10 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,01
Dal 22/04/2011 al 26/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 857 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.17.55 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 26/04/2011 al 21/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 857 Categoria C2 Cl.2, Cons. 130 Rendita € 631,11 Piano T-1
Dal 21/09/2011 al 06/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 857 Categoria C2 Cl.2, Cons. 130 Rendita € 631,11 Piano T-1
Dal 06/05/2013 al 20/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 857 Categoria C2 Cl.2, Cons. 130 Rendita € 631,11 Piano T-1
Dal 20/02/2015 al 26/02/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 857, Sub. 14 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 Rendita € 50,41 Piano T
Dal 26/02/2018 al 18/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 857, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 Superficie catastale 20 mq Rendita € 50,41 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, 83, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	857	4		A2	3	8,5	171 mq	1207,22 €	T-1	

Lo stato dei luoghi risulta conforme alle risultanze catastali delle planimetrie.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	857	14		C6	2	16	20 mq	50,41 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Si rileva che l'altezza interna attuale differisce rispetto al progetto di costruzione in quanto risulta in misura inferiore di circa cm. 13 rispetto agli elaborati grafici sia catastali che urbanistici, anche se è da considerarsi un errore grafico.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, 83, PIANO T-1

Sono stati esaminati gli atti inseriti nel procedimento e controllata la corrispondenza catastale con i dati dell'immobile periziato.

L'immobile è stato realizzato a seguito di Atto Unilaterale d'Obbligo autenticato dal Notaio Gaudiano in data 18/01/2012 Rep. 36755, racc. 13277, registrato a Pontedera il 19/01/2012 al n°198 serie 1T e trascritto a Pisa il 20/01/2012 al n°872 di particolare.

Deve precisarsi che sia lungo la strada di accesso, sia dietro il posto auto individuato con il sub 9 esiste un locale tecnico in muratura con sportelli contenente misuratori di forniture pubbliche.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, SNC, PIANO T

L'immobile è stato realizzato a seguito di Atto Unilaterale d'Obbligo autenticato dal Notaio Gaudiano in data 18/01/2012 Rep. 36755, racc. 13277, registrato a Pontedera il 19/01/2012 al n°198 serie 1T e trascritto a Pisa il 20/01/2012 al n°872 di particolare.

Il garage è stato edificato a seguito di Atto Unilaterale d'Obbligo, stipulato in data 19/05/2015 dal Notaio

Denaro rep. 32.645 e racc. 6665, registrato a Pontedera il 26/05/2015 con il n°1691 serie 1T Trascritto a Pisa il 26/05/2015 al n°5249 di particolare, con il quale si assoggetta detto immobile a vincolo di destinazione di Garage e come pertinenza permanente dell'unità abitativa asservita.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, 83, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato da uno dei due comproprietari esecutati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, SNC, PIANO T

L'immobile risulta occupato da uno dei due comproprietari esecutati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, 83, PIANO T-1

L'intera unità risulta di recente ristrutturazione per cui apparentemente non emergono criticità evidenti, risulta inoltre essere in discreto stato di manutenzione e conservazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, SNC, PIANO T

L'intera unità risulta di recente ristrutturazione per cui apparentemente non emergono criticità evidenti, risulta inoltre essere in discreto stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, 83, PIANO T-1

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale, avente parti a comune con altre unità immobiliari oltre a fondazioni, pareti esterne e copertura e più precisamente:

- f. 1, p.la 857 sub. 15 resede, bcnc a comune di tutti i subalterni;
- f. 1, p.la 857 sub. 16 vano tecnico, bcnc a comune di tutti i subalterni;
- f. 1, p.la 857 sub. 17 vano tecnico, bcnc a comune di tutti i subalterni.

Non è stato possibile verificare se vi siano ulteriori servitù non apparenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, SNC, PIANO T

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale, avente parti a comune con altre unità immobiliari oltre a fondazioni, pareti esterne e copertura e più precisamente:

- f. 1, p.la 857 sub. 15 resede, bcnc a comune di tutti i subalterni;
- f. 1, p.la 857 sub. 16 vano tecnico, bcnc a comune di tutti i subalterni;
- f. 1, p.la 857 sub. 17 vano tecnico, bcnc a comune di tutti i subalterni.

Non è stato possibile verificare se vi siano ulteriori servitù non apparenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, 83, PIANO T-1

Apparentemente non sono rilevabili servitù gravanti sugli immobili.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, SNC, PIANO T

Apparentemente non sono rilevabili servitù gravanti sugli immobili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, 83, PIANO T-1

Fondazioni: non è stato possibile constatare direttamente il tipo e lo stato delle fondazioni;

Esposizione: l'immobile è orientato verso Sud;

Altezza interna utile pt hm 3,57, p1 hm 1,94 oltre ad aree con h inferiore a 1,50;

Str. verticali: con struttura in cemento armato e muratura;

Solai: in latero cemento;

Copertura: in latero cemento;

Manto di copertura: in tegole di laterizio;

Pareti esterne ed interne: tamponamenti in muratura ordinaria intonacate presenza di cappotto esterno rasato e imbiancato;

Pavimentazione interna: : in gres porcellanato;

Infissi esterni ed interni: infissi esterni ad ante al battente in legno e persiane e porte interne in legno tamburato;

Scale a chiocciola in legno e ferro;

Impianto elettrico, idrico, termico, condizionamento e allarme presenti e funzionanti;

Terreno esclusivo: giardino esclusivo che circonda su tre lati l'immobile;

Soffitta, cantina o simili: non presenti;

Dotazioni condominiali: resede e n. 2 vani tecnici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, SNC, PIANO T

Fondazioni: non è stato possibile constatare direttamente il tipo e lo stato delle fondazioni;

Esposizione: l'immobile è orientato verso Sud;

Altezza interna utile pt hm 2.85;

Str. verticali: con struttura in muratura;

Solai: in latero cemento;

Copertura: in latero cemento;

Manto di copertura: in tegole di laterizio;

Pareti esterne ed interne: tamponamenti in muratura ordinaria intonacati e imbiancati;

Pavimentazione interna: : in gres porcellanato;

Infissi esterni ed interni: finestre ad ante in legno e porta di accesso tipo basculante in alluminio;

Impianto elettrico, idrico, termico ed allarme presenti e funzionanti;

Dotazioni condominiali: resede e n. 2 vani tecnici.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, 83, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato da uno dei due esecutati, e precisamente dalla signora Bayushchenko Oxana nata in Federazione Russa (EE) il 12/08/1977, insieme al figlio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, SNC, PIANO T

L'immobile risulta occupato da uno dei due esecutati, e precisamente dalla signora Bayushchenko Oxana nata in Federazione Russa (EE) il 12/08/1977, insieme al figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, 83, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/08/1979 al 19/03/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/08/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	05/11/1979		7935
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/03/2009 al 21/09/2011	**** Omissis ****	Pontedera		45	545
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/03/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	07/12/2009		14595
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		pisa	22/07/2009	21	1182
Dal 21/09/2011 al 06/05/2013	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GAUDIANO ANNA	21/09/2011	36438	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	23/09/2011		10617
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/05/2013 al 26/02/2018	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DENARO MARIA ANTONIETTA	06/05/2013	30785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	07/05/2013		4548
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/02/2018 al 16/12/2024	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DENARO MARIA ANTONIETTA	26/02/2018	35662	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	28/02/2018		2465
		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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/08/1979 al 19/03/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/08/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	05/11/1979		7935
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/03/2009 al 21/09/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/03/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	07/12/2009		14595
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/09/2011 al 06/05/2013	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GAUDIANO ANNA	21/09/2011	36438	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	23/09/2011		10617
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 06/05/2013 al 26/02/2018	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DENARO MARIA ANTONIETTA	06/05/2013	30785	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	07/05/2013		4548
		Registrazione			
Dal 26/02/2018 al 16/12/2024	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DENARO MARIA ANTONIETTA	26/02/2018	35662	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	28/02/2018		2465
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, 83, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 17/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Pisa il 28/02/2018
Reg. gen. 3673 - Reg. part. 604
Importo: € 480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 240.000,00
Rogante: Notaio Denaro
Data: 26/02/2018
N° repertorio: 35663
N° raccolta: 7485

- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 17/09/2024
Reg. gen. 17559 - Reg. part. 12739
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 21/11/2024
Reg. gen. 22461 - Reg. part. 16274
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, SNC, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 17/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiari
Iscritto a Pisa il 28/02/2018
Reg. gen. 796 - Reg. part. 1c
Importo: € 480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 240.000,00
Rogante: Notaio Denaro
Data: 26/02/2018

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 17/09/2024
Reg. gen. 17559 - Reg. part. 12739
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 21/11/2024
Reg. gen. 22461 - Reg. part. 16274
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, 83, PIANO T-1

Nel Piano Operativo Vigente la zona Urbanistica in cui è inserita l'unità immobiliare è compresa all'interno dell'UTOE "1B1 - Il Chiesino", Zona "B", Sottozona "B2 - Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, SNC, PIANO T

Nel Piano Operativo Vigente la zona Urbanistica in cui è inserita l'unità immobiliare è compresa all'interno dell'UTOE "1B1 - Il Chiesino", Zona "B", Sottozona "B2 - Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, 83, PIANO T-1

L'immobile 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.

La costruzione dell'attuale edificio deriva dall'abbattimento di un precedente fabbricato ad uso agricolo, il tutto in forza del Permesso a Costruire n°40/2012 (pratica edilizia n°458/2010; successiva variante presentata con SCIA del 03/12/2013 (pratica edilizia n°1562/2013);

Fine Lavori con variante Finale presentata in data 29/01/2015;

Attestazione di Abitabilità presentata in data 08/06/2015.

Sono state presentate in data 29/07/2021 prot. 25060 ed in data 03/11/2022 prot 44632, due pratiche per l'installazione dei pannelli fotovoltaici sulla copertura, la prima con una Comunicazione di Inizio Lavori

Asseverata (CILA) e la seconda con modello per il superbonus (CILAS), nn ufficio, on contengono elaborati grafici dettagliati per gli interventi previsti.

La comproprietaria che occupa l'appartamento non ha fornito nessuna certificazione degli impianti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, SNC, PIANO T

L'immobile 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.

La costruzione dell'attuale edificio deriva dall'abbattimento di un precedente fabbricato ad uso agricolo, il tutto in forza del Permesso a Costruire n°40/2012 (pratica edilizia n°458/2010; successiva variante presentata con SCIA del 03/12/2013 (pratica edilizia n°1562/2013); Fine Lavori con variante Finale presentata in data 29/01/2015; Attestazione di Abitabilità presentata in data 08/06/2015.

La comproprietaria che occupa l'appartamento non ha fornito nessuna certificazione degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, 83, PIANO T-1

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

Per quanto riferito dall'occupante l'immobile non vi è nessun vincolo condominiale, dalle risultanze catastali l'immobile ha come parti condominiali oltre a quelle da Codice Civile anche la strada di accesso e due vani tecnici di cui non è stato possibile verificarne la consistenza e l'uso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, SNC, PIANO T

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

Per quanto riferito dall'occupante l'immobile non vi è nessun vincolo condominiale, dalle risultanze catastali l'immobile ha come parti condominiali oltre a quelle da Codice Civile anche la strada di accesso e due vani tecnici di cui non è stato possibile verificarne la consistenza e l'uso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, 83, piano T-1
Unità Immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte della porzione sud di un più ampio fabbricato, sito in Comune di Pontedera Via del Chiesino (già Via di Camone), che si eleva in parte su due piani ed in parte su tre piani fuori terra, costituito nel complesso da sei alloggi tutti con ingresso indipendente da resede esclusivo, oltre a quattro garage e quattro posti auto scoperti realizzati sul lato ovest. L'appartamento, che costituisce la porzione sud del predetto maggior fabbricato, disposto da terra a tetto su due piani fuori terra (piano terra e primo soppalcato) contraddistinta al numero civico 83 è composta da ingresso in soggiorno-pranzo con scala di accesso al piano soppalcato, cucina e piccolo ripostiglio, disimpegno notte, tre camere, piccolo ripostiglio e due w.c., al piano primo da un soppalco di altezza limitata, sovrastante la cucina e parte del soggiorno-pranzo; L'unità è inoltre corredata da ampio resede esclusivo sui lati ovest, sud ed est, con sovrastante pozzo sul confine nord, nonché, annesso in proprietà esclusiva, locale garage, il quarto ed ultimo partendo da nord verso sud, con accesso dalla Via di Camone tramite resede condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 857, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 316.920,00

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, il criterio di stima adottato dallo scrivente è quello sintetico comparativo (parametro tecnico €/m² per valore unitario a metro quadro di superficie commerciale) che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona e nel libero mercato, con eventuali aggiunte e detrazioni per peculiari caratteristiche dell'immobile considerato. Le indagini di mercato vengono rivolte verso due tipi di fonti. Le fonti accreditate sono: La prima cosiddetta "fonte indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate, ad es. OMI dell'Agenzia del Territorio, ed anche Borsino Immobiliare della F.I.M.A.A.; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) ubicate in zona e dintorni. Indagine da "fonti fiduciarie" Le indagini condotte mediante interviste a operatori del mercato locale, presso le agenzie più accreditate di Zona e le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché di valori di stima, hanno consentito di individuare costi e valori quasi identici. Lo scrivente deve constatare che sia le valutazioni da fonti indirette che quelle da fonti fiduciarie sono allineate sugli stessi valori. I valori reperiti dalle due fonti forniscono una valutazione di 2.000 €/m². Caratteristiche intrinseche: l'immobile di fatto è occupato da uno degli esecutati.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, snc, piano T
Unità Immobiliare adibita a garage, facente parte della porzione sud di un più ampio fabbricato, sito in Comune di Pontedera Via del Chiesino (già Via di Camone), che si eleva (la porzione in oggetto) di un solo piano fuori terra, costituita nel complesso da quattro garage e quattro posti auto scoperti realizzati sul lato ovest. Il locale garage, il quarto ed ultimo partendo da nord verso sud, con accesso dalla Via di Camone tramite resede condominiale, si compone di unico locale;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 857, Sub. 14, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 19.200,00

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, il criterio di stima adottato dallo scrivente è quello sintetico comparativo (parametro tecnico €/m² per valore unitario a metro quadro di superficie commerciale) che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona e nel libero mercato, con eventuali aggiunte e detrazioni per peculiari caratteristiche dell'immobile considerato. Le indagini di mercato vengono rivolte verso

due tipi di fonti. Le fonti accreditate sono: La prima cosiddetta "fonte indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate, ad es. OMI dell'Agenzia del Territorio, ed anche Borsino Immobiliare della F.I.M.A.A.; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) ubicate in zona e dintorni. Indagine da "fonti fiduciarie" Le indagini condotte mediante interviste a operatori del mercato locale, presso le agenzie più accreditate di Zona e le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché di valori di stima, hanno consentito di individuare costi e valori quasi identici. Lo scrivente deve constatare che sia le valutazioni da fonti indirette che quelle da fonti fiduciarie sono allineate sugli stessi valori. I valori reperiti dalle due fonti forniscono una valutazione di 2.000 €/m². Caratteristiche intrinseche: l'immobile di fatto è occupato da uno degli esecutati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pontedera (PI) - Via del Chiesino, 83, piano T-1	158,46 mq	2.000,00 €/mq	€ 316.920,00	100,00%	€ 316.920,00
Bene N° 2 - Garage Pontedera (PI) - Via del Chiesino, snc, piano T	9,60 mq	2.000,00 €/mq	€ 19.200,00	100,00%	€ 19.200,00
Valore di stima:					€ 336.120,00

Valore di stima: € 336.120,00

Valore finale di stima: € 336.120,00

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, il criterio di stima adottato dallo scrivente è quello sintetico comparativo (parametro tecnico €/m² per valore unitario a metro quadro di superficie commerciale) che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona e nel libero mercato, con eventuali aggiunte e detrazioni per peculiari caratteristiche dell'immobile considerato. Le indagini di mercato vengono rivolte verso due tipi di fonti. Le fonti accreditate sono: La prima cosiddetta "fonte indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate, ad es. OMI dell'Agenzia del Territorio, ed anche Borsino Immobiliare della F.I.M.A.A.; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) ubicate in zona e dintorni. Indagine da "fonti fiduciarie" Le indagini condotte mediante interviste a operatori del mercato locale, presso le agenzie più accreditate di Zona e le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché di valori di stima, hanno consentito di individuare costi e valori quasi identici. Lo scrivente deve constatare che sia le valutazioni da fonti indirette che quelle da fonti fiduciarie sono allineate sugli stessi valori. I valori reperiti dalle due fonti forniscono una valutazione di 2.000 €/m². Caratteristiche intrinseche: l'immobile di fatto è occupato da uno

degli esecutati.

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 23/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lazzereschi Fausto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 1 Google maps
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - visure ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificazione notarile
- ✓ N° 1 Altri allegati - atto di mutuo ipotecario



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, 83, piano T-1
Unità Immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte della porzione sud di un più ampio fabbricato, sito in Comune di Pontedera Via del Chiesino (già Via di Camone), che si eleva in parte su due piani ed in parte su tre piani fuori terra, costituito nel complesso da sei alloggi tutti con ingresso indipendente da resede esclusivo, oltre a quattro garage e quattro posti auto scoperti realizzati sul lato ovest. L'appartamento, che costituisce la porzione sud del predetto maggior fabbricato, disposto da terra a tetto su due piani fuori terra (piano terra e primo soppalcato) contraddistinta al numero civico 83 è composta da ingresso in soggiorno-pranzo con scala di accesso al piano soppalcato, cucina e piccolo ripostiglio, disimpegno notte, tre camere, piccolo ripostiglio e due w.c., al piano primo da un soppalco di altezza limitata, sovrastante la cucina e parte del soggiorno-pranzo; L'unità è inoltre corredata da ampio resede esclusivo sui lati ovest, sud ed est, con sovrastante pozzo sul confine nord, nonché, annesso in proprietà esclusiva, locale garage, il quarto ed ultimo partendo da nord verso sud, con accesso dalla Via di Camone tramite resede condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 857, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel Piano Operativo Vigente la zona Urbanistica in cui è inserita l'unità immobiliare è compresa all'interno dell'UTOE "1B1 - Il Chiesino", Zona "B", Sottozona "B2 - Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare".
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pontedera (PI) - Via del Chiesino, snc, piano T
Unità Immobiliare adibita a garage, facente parte della porzione sud di un più ampio fabbricato, sito in Comune di Pontedera Via del Chiesino (già Via di Camone), che si eleva (la porzione in oggetto) di un solo piano fuori terra, costituita nel complesso da quattro garage e quattro posti auto scoperti realizzati sul lato ovest. Il locale garage, il quarto ed ultimo partendo da nord verso sud, con accesso dalla Via di Camone tramite resede condominiale, si compone di unico locale; Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 857, Sub. 14, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel Piano Operativo Vigente la zona Urbanistica in cui è inserita l'unità immobiliare è compresa all'interno dell'UTOE "1B1 - Il Chiesino", Zona "B", Sottozona "B2 - Insediamenti recenti a carattere residenziale da completare".

Prezzo base d'asta: € 336.120,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 147/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 336.120,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via del Chiesino, 83, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 857, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	158,46 mq
Stato conservativo:	L'intera unità risulta di recente ristrutturazione per cui apparentemente non emergono criticità evidenti, risulta inoltre essere in discreto stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Unità Immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte della porzione sud di un più ampio fabbricato, sito in Comune di Pontedera Via del Chiesino (già Via di Camone), che si eleva in parte su due piani ed in parte su tre piani fuori terra, costituito nel complesso da sei alloggi tutti con ingresso indipendente da resede esclusivo, oltre a quattro garage e quattro posti auto scoperti realizzati sul lato ovest. L'appartamento, che costituisce la porzione sud del predetto maggior fabbricato, disposto da terra a tetto su due piani fuori terra (piano terra e primo soppalcato) contraddistinta al numero civico 83 è composta da ingresso in soggiorno-pranzo con scala di accesso al piano soppalcato, cucina e piccolo ripostiglio, disimpegno notte, tre camere, piccolo ripostiglio e due w.c., al piano primo da un soppalco di altezza limitata, sovrastante la cucina e parte del soggiorno-pranzo; L'unità è inoltre corredata da ampio resede esclusivo sui lati ovest, sud ed est, con sovrastante pozzo sul confine nord, nonché, annesso in proprietà esclusiva, locale garage, il quarto ed ultimo partendo da nord verso sud, con accesso dalla Via di Camone tramite resede condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da uno dei due esecutati, e precisamente dalla signora Bayushchenko Oxana nata in Federazione Russa (EE) il 12/08/1977, insieme al figlio.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via del Chiesino, snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 857, Sub. 14, Categoria C6	Superficie	9,60 mq
Stato conservativo:	L'intera unità risulta di recente ristrutturazione per cui apparentemente non emergono criticità evidenti, risulta inoltre essere in discreto stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Unità Immobiliare adibita a garage, facente parte della porzione sud di un più ampio fabbricato, sito in Comune di Pontedera Via del Chiesino (già Via di Camone), che si eleva (la porzione in oggetto) di un solo piano fuori terra, costituita nel complesso da quattro garage e quattro posti auto scoperti realizzati sul lato ovest. Il locale garage, il quarto ed ultimo partendo da nord verso sud, con accesso dalla Via di Camone tramite resede condominiale, si compone di unico locale;		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da uno dei due esecutati, e precisamente dalla signora Bayushchenko Oxana nata in Federazione Russa (EE) il 12/08/1977, insieme al figlio.

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®



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, 83, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Pisa il 28/02/2018
Reg. gen. 3673 - Reg. part. 604
Importo: € 480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 240.000,00
Rogante: Notaio Denaro
Data: 26/02/2018
N° repertorio: 35663
N° raccolta: 7485

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 17/09/2024
Reg. gen. 17559 - Reg. part. 12739
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 21/11/2024
Reg. gen. 22461 - Reg. part. 16274
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DEL CHIESINO, SNC, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiari
Iscritto a Pisa il 28/02/2018
Reg. gen. 796 - Reg. part. 1c
Importo: € 480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 240.000,00
Rogante: Notaio Denaro
Data: 26/02/2018

ASTE GIUDIZIARIE
N° repertorio: 35663
N° raccolta: 7485

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 17/09/2024
Reg. gen. 17559 - Reg. part. 12739
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 21/11/2024
Reg. gen. 22461 - Reg. part. 16274
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

