TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lamagna Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 148/2022 del R.G.E.

promossa da

****** Omissis ******

contro

****** Omissis ******

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

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Descrizione 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC 5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC 5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC 5
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC 5
Lotto 1 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Titolarità 6
Confini 6
Consistenza 6
Cronistoria Dati Catastali 7
Dati Catastali 7
Precisazioni 7
Patti 7
Stato conservativo 8
Parti Comuni 8
Servitù, censo, livello, usi civici 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 9
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 11
Lotto 2 11
Completezza documentazione ex art. 567 11
Titolarità 11
Confini 11
Consistenza 11
Cronistoria Dati Catastali 12
Dati Catastali 12
Precisazioni 13
Patti 13
Stato conservativo 13

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

Parti Comuni 13
Servitù, censo, livello, usi civici 13
Caratteristiche costruttive prevalenti 13
Stato di occupazione 14
Provenienze Ventennali 14
Formalità pregiudizievoli 14
Normativa urbanistica 15
Regolarità edilizia 15
Vincoli od oneri condominiali 16
Lotto 3 16
Completezza documentazione ex art. 567 16
Titolarità 16
Confini 17
Consistenza 17
Cronistoria Dati Catastali 17
Dati Catastali 17
Precisazioni 18
Patti 18
Stato conservativo 18
Parti Comuni 18
Servitù, censo, livello, usi civici 18
Caratteristiche costruttive prevalenti 18
Stato di occupazione 19
Provenienze Ventennali 19
Formalità pregiudizievoli 19
Normativa urbanistica 20
Regolarità edilizia 20
Vincoli od oneri condominiali 21
Lotto 4 21
Completezza documentazione ex art. 567 21
Titolarità 21
Confini 22
Consistenza 22
Cronistoria Dati Catastali 22
Dati Catastali 23
Precisazioni 23
Patti 23
Stato conservativo 23

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

Parti Comuni 23
Servitù, censo, livello, usi civici 23
Caratteristiche costruttive prevalenti 24
Stato di occupazione 24
Provenienze Ventennali 24
Formalità pregiudizievoli 25
Normativa urbanistica 25
Regolarità edilizia 26
Vincoli od oneri condominiali 26
Stima / Formazione lotti 26
Lotto 1 27
Lotto 2 27
Lotto 3 28
Lotto 4 29
Riepilogo bando d'asta 32
Lotto 1 32
Lotto 2 32
Lotto 3 32
Lotto 4 32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 148/2022 del R.G.E. 33
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 95.000,00 34
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 155.000,00 34
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 95.000,00 35
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 105.000,00 35

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

INCARICO

All'udienza del 02/11/2022, il sottoscritto Ing. Lamagna Alessio, con studio in Via Pierin del Vaga, 6 - 56100 - Pisa (PI), email ing.alessiolamagna@gmail.com, PEC alessio.lamagna@ingpec.eu, Tel. 3496058656, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/11/2022 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 Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONTEDERA SNC

Unità Immobiliare posta a Piano Terra di più ampio fabbricato da cui si accede da resede pertinenziale costituita da Ingresso/Soggiorno, Cucina, disimpegno, due camere, due bagni ed altro resede posto su fronte est, comprensiva di locale accessorio esterno ad uso ripostiglio.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONTEDERA SNC

Unità Immobiliare posta a Piano Terra di più ampio fabbricato da cui si accede da resede pertinenziale costituita da Ingresso/Soggiorno/Pranzo/Cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, loc.guardaroba e balcone posto su fronte ovest. Comprensiva di locale accessorio esterno ad uso ripostiglio.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONTEDERA SNC

Unità Immobiliare posta a Piano Primo di più ampio fabbricato cui si accede mediante resede privato costituito da Ingresso/Soggiorno/Pranzo, Cucina, due camere, disimpegno e due bagni. E' compreso Locale Tecnico posto a piano terra a comune con altra unità immobiliare.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONTEDERA SNC

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

Unità Immobiliare posta a Piano Primo di più ampio fabbricato cui si accede mediante resede privato costituito da Ingresso/Soggiorno/Pranzo/Cucina, disimpegno, due camere e bagno. E' compreso Locale Tecnico posto a piano terra a comune con altra unità immobiliare.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

A Ovest con Via Valdera, a Nord con Sub.23 e a Sud con il Sub.17.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	2,93 m	T
Ripostiglio esterno	11,00 mq	12,50 mq	0.25	3,13 mq	2,20 m	
Giardino	37,00 mq	37,00 mq	0.1	3,70 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	89,83 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	89,83 mq		

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

Per il calcolo della consistenza immobiliare si è fatto riferimento al D.P.R.138/1998 e alle Indicazioni OMI.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/2016 al 27/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 220, Sub. 21 Categoria F4
Dal 07/07/2016 al 27/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 220, Sub. 16 Categoria F4

Il sub.16 deriva da frazionamento del sub.8 (soppresso).
Il sub.21 deriva da frazionamento del sub.13 (soppresso).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	220	16		F4					T	
	3	220	21		F4					T	

Corrispondenza catastale

Trattandosi di Unità in corso di definizione non sono presenti in atti planimetrie catastali, di conseguenze non è possibile dichiarare la corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Nessuna Precisazione

PATTI

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

Nessun Patto da segnalare

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in stato di degrado dovuto principalmente allo stato di abbandono, si rileva presenza di umidità ed infiltrazioni.
L'unità immobiliare risulta da ultimare, sono infatti da completare le opere impiantistiche, mancano i sanitari nei bagni e le porte interne.
Il ripostiglio esterno risulta privo di porta di ingresso ed in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

Resede a Comune con i sub.17,18 e 19 della Part.220

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per l'accesso ai sub.21 e 22 (ex sub.13) è stata costituita Servitù di passo e non di sosta, per persone e veicoli, su una striscia di resede annesso al fabbricato di cui alla part.220 sub.14.
Il tutto come riportato nell'atto Notaio Dott.ssa Anna Gaudiano di Ponsacco del 16.03.2011 (trascrizione del 22.03.2011 reg.gen.n. 4468, reg.part.n. 2774).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Non rilevabili.
Esposizione: Est-Ovest.
Altezza interna utile: 295 circa.
Str. verticali: Muratura intonacata.
Solai: Latero-cementizi.
Pareti esterne ed Interne: Intonacate
Pavimentazione interna: Ceramica.
Infissi esterni ed interni: Infissi esterni in legno con vetro doppio e persiane in legno, infissi interni in legno.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico ed idrico sottotracci da completare, impianto termico da utlimare (non vi sono radiatori e caldaia).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/2011	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
  Iscritto a LIVORNO il 22/03/2011
  Reg. gen. 4470 - Reg. part. 944
  Importo: € 830.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a LIVORNO il 31/03/2014
  Reg. gen. 4130 - Reg. part. 581
  Importo: € 130.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a LIVORNO il 08/09/2014
  Reg. gen. 10984 - Reg. part. 1746
  Importo: € 31.900,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a LIVORNO il 30/03/2015
  Reg. gen. 3775 - Reg. part. 585
  Importo: € 17.000,00
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
  Iscritto a ROMA il 30/08/2017
  Reg. gen. 13855 - Reg. part. 2438
  Importo: € 383.727,46
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
  Iscritto a ROMA il 11/09/2017
  Reg. gen. 14142 - Reg. part. 2495
  Importo: € 169.075,60

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

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
  Trascritto a PISA il 07/08/2014
  Reg. gen. 10168 - Reg. part. 7334
- **ATTO GIUDIZIARIO**
  Trascritto a PISA il 04/06/2015
  Reg. gen. 7004 - Reg. part. 4931
- **ATTO GIUDIZIARIO**
  Trascritto a PISA il 26/07/2022
  Reg. gen. 13986 - Reg. part. 9909

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero complesso edilizio risulta inserito in ambito urbanistico Sub-Sistema dell'Edificato di recente formazione (Art.24.1 del vigente regolamento Urbanistico).
Risulta inoltre ricade in zona vincolata ai sensi dell'art.142 c.1 lett."b" del D.lgs. 42/2004 (territori contermini ai laghi).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

I provvedimenti edilizi che si sono susseguiti nel tempo sono:

- L.E. n.5/1958 (Sopraelevazione fabbricato esistente);
- C.E. n.407/1962 (Realizzazione fabbricato da adibirsi ad Uffici);
- C.E. in Sanatoria n.477/1993;
- D.I.A. n.202/2011 (Ristrutturazione edilizia del fabbricato in oggetto, freazionamento dello stesso e costruzione di n.4 unità aimmobiliari ad uso residenziale)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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

Sono presenti difformità rispetto all'ultima pratica edilizia (D.I.A. n.202/2011) che peraltro risulta scaduta essendo mancante di comunicazione di fine lavori.
Dovrà quindi essere predisposta Pratica di Sanatoria alfine di regolarizzare le difformità riscontrate, successivamente si dovrà provvedere a presentazione di nuova S.C.I.A. a completamento ed ultimazione delle interne ed esterne ed infine Comunicazione di ultimazione delle opere ed Attestazione Asseverata di Agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

A Ovest con Via Valdera, ad Est con Sub.23, a Sud con il Sub.14 e a Nord con Sub.16.

CONSISTENZA

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,00 mq	113,50 mq	1	113,50 mq	3,35 m	T
Ripostiglio esterno	11,00 mq	12,50 mq	0.25	3,13 mq	2,20 m	T
Giardino	51,00 mq	51,00 mq	0.1	5,10 mq	0,00 m	T
Balcone	14,50 mq	16,50 mq	0.3	4,95 mq	3,35 m	T
			Totale superficie convenzionale:	126,68 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	126,68 mq		

Per il calcolo della consistenza immobiliare si è fatto riferimento al D.P.R.138/1998 e alle Indicazioni OMI.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/2016 al 27/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 220, Sub. 20 Categoria F4 Piano T
Dal 07/07/2016 al 27/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 220, Sub. 17 Categoria F4 Piano T

Il sub.17 deriva da frazionamento del sub.8 ed accorpamaneto di porzione sub.9 e sub.7 (tutti soppressi).
Il sub.20 deriva da frazionamento del sub.13 (soppresso).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	220	17		F4					T	
	3	220	20		F4					T	

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

Corrispondenza catastale

Trattandosi di Unità in corso di definizione non sono presenti in atti planimetrie catastali, di conseguenze non è possibile dichiarare la corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Nessuna Precisazione

PATTI

Nessun Patto da segnalare

STATO CONSERVATIVO

Sia l'unità ad uso abitativo che il ripostiglio esterno risultano in discrete condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

Resede a Comune con i sub.16,18 e 19 della Part.220

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per l'accesso ai sub.21 e 22 (ex sub.13) è stata costituita Servitù di passo e non di sosta, per persone e veicoli, su una striscia di resede annesso al fabbricato di cui alla part.220 sub.14.
Il tutto come riportato nell'atto Notaio Dott.ssa Anna Gaudiano di Ponsacco del 16.03.2011 (trascrizione del 22.03.2011 reg.gen.n. 4468, reg.part.n. 2774).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Non rilevabili.
Esposizione: Est-Ovest.
Altezza interna utile: 280 circa.
Str. verticali: Muratura intonacata.
Solai: Latero-cementizi.
Pareti esterne ed Interne: Intonacate
Pavimentazione interna: Parquet.
Infissi esterni ed interni: Infissi esterni in legno con vetro doppio e persiane in legno, infissi interni in legno.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico ed idrico sottotracci, impianto termico con

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

radiatori in alluminio e caldaia posta nella stanza guardaroba.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'unità risulta occupata dai Sig.ri e dalla Sig.ra .

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 16/03/2011</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
  Iscritto a LIVORNO il 22/03/2011
  Reg. gen. 4470 - Reg. part. 944
  Importo: € 830.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a LIVORNO il 31/03/2014
  Reg. gen. 4130 - Reg. part. 581
  Importo: € 130.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a LIVORNO il 08/09/2014
  Reg. gen. 10984 - Reg. part. 1746
  Importo: € 31.900,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a LIVORNO il 30/03/2015

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

Reg. gen. 3775 - Reg. part. 585
Importo: € 17.000,00

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
  Iscritto a ROMA il 30/08/2017
  Reg. gen. 13855 - Reg. part. 2438
  Importo: € 383.727,46
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
  Iscritto a ROMA il 11/09/2017
  Reg. gen. 14142 - Reg. part. 2495
  Importo: € 169.075,60

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
  Trascritto a PISA il 07/08/2014
  Reg. gen. 10168 - Reg. part. 7334
- **ATTO GIUDIZIARIO**
  Trascritto a PISA il 04/06/2015
  Reg. gen. 7004 - Reg. part. 4931
- **ATTO GIUDIZIARIO**
  Trascritto a PISA il 26/07/2022
  Reg. gen. 13986 - Reg. part. 9909

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero complesso edilizio risulta inserito in ambito urbanistico Sub-Sistema dell'Edificato di recente formazione (Art.24.1 del vigente regolamento Urbanistico).
Risulta inoltre ricade in zona vincolata ai sensi dell'art.142 c.1 lett."b" del D.lgs. 42/2004 (territori contermini ai laghi).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

I provvedimenti edilizi che si sono susseguiti nel tempo sono:

- L.E. n.5/1958 (Sopraelevazione fabbricato esistente);
- C.E. n.407/1962 (Realizzazione fabbricato da adibirsi ad Uffici);
- C.E. in Sanatoria n.477/1993;
- D.I.A. n.202/2011 (Ristrutturazione edilizia del fabbricato in oggetto, freazionamento dello stesso e costruzione di n.4 unità aimmobiliari ad uso residenziale)

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sono presenti difformità rispetto all'ultima pratica edilizia (D.I.A. n.202/2011) che peraltro risulta scaduta essendo mancante di comunicazione di fine lavori.
Dovrà quindi essere predisposta Pratica di Sanatoria alfine di regolarizzare le difformità riscontrate, successivamente si dovrà provvedere a presentazione di nuova S.C.I.A. a completamento ed ultimazione delle interne ed esterne ed infine Comunicazione di ultimazione delle opere ed Attestazione Asseverata di Agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

CONFINI

A Nord con Sub.24, ad Ovest con Sub.19.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	89,50 mq	1	89,50 mq	2,82 m	1
Ripostiglio esterno	11,90 mq	13,50 mq	0.125	3,38 mq	2,20 m	T
Terrazza/Ingresso	8,50 mq	8,50 mq	0.3	2,55 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	95,43 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	95,43 mq		

Per il calcolo della consistenza immobiliare si è fatto riferimento al D.P.R.138/1998 e alle Indicazioni OMI.
Essendo il Sub.22 a comune con il Sub.19, il coefficiente viene abbattuto del 50%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/2016 al 27/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 220, Sub. 18 Categoria F4 Piano 1

Il sub.18 deriva da modifica/frazionamento del sub.9 (soppresso).

DATI CATASTALI

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

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

	3	220	18		F4				1	

Corrispondenza catastale

Trattandosi di Unità in corso di definizione non sono presenti in atti planimetrie catastali, di conseguenze non è possibile dichiarare la corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Nessuna Precisazione

PATTI

Nessun Patto da segnalare

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in stato di degrado dovuto principalmente allo stato di abbandono e risulta da ultimare. Sono infatti da completare le opere impiantistiche, mancano pavimenti e rivestimenti, i sanitari nei bagni e le porte interne.
Il locale tecnico a comune risulta privo di porta di ingresso ed in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

Resede a Comune con i sub.16,17 e 19 della Part.220;
Locale Tecnico posto a piano terra (Sub.22) a comune con altra unità (Sub.19);
Scala a comune (24) a comune altra unità (Sub.19).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per l'accesso ai sub.21 e 22 (ex sub.13) è stata costituita Servitù di passo e non di sosta, per persone e veicoli, su una striscia di resede annesso al fabbricato di cui alla part.220 sub.14.
Il tutto come riportato nell'atto Notaio Dott.ssa Anna Gaudiano di Ponsacco del 16.03.2011 (trascrizione del 22.03.2011 reg.gen.n. 4468, reg.part.n. 2774).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Fondazioni: Non rilevabili.
Esposizione: Est-Ovest.
Altezza interna utile: 280 circa.
Str. verticali: Muratura intonacata.
Solai: Latero-cementizi.
Pareti esterne ed Interne: Intonacate
Pavimentazione interna: assente.
Infissi esterni ed interni: Infissi esterni in legno con vetro doppio e persiane in legno, infissi interni in legno.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico ed idrico sottotracci da completare, impianto termico da utlimare (non vi sono radiatori e caldaia).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/2011	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
  Iscritto a LIVORNO il 22/03/2011
  Reg. gen. 4470 - Reg. part. 944
  Importo: € 830.000,00

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

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a LIVORNO il 31/03/2014
  Reg. gen. 4130 - Reg. part. 581
  Importo: € 130.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a LIVORNO il 08/09/2014
  Reg. gen. 10984 - Reg. part. 1746
  Importo: € 31.900,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a LIVORNO il 30/03/2015
  Reg. gen. 3775 - Reg. part. 585
  Importo: € 17.000,00
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
  Iscritto a ROMA il 30/08/2017
  Reg. gen. 13855 - Reg. part. 2438
  Importo: € 383.727,46
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
  Iscritto a ROMA il 11/09/2017
  Reg. gen. 14142 - Reg. part. 2495
  Importo: € 169.075,60

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
  Trascritto a PISA il 07/08/2014
  Reg. gen. 10168 - Reg. part. 7334
- **ATTO GIUDIZIARIO**
  Trascritto a PISA il 04/06/2015
  Reg. gen. 7004 - Reg. part. 4931
- **ATTO GIUDIZIARIO**
  Trascritto a PISA il 26/07/2022
  Reg. gen. 13986 - Reg. part. 9909

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero complesso edilizio risulta inserito in ambito urbanistico Sub-Sistema dell'Edificato di recente formazione (Art.24.1 del vigente regolamento Urbanistico).
Risulta inoltre ricade in zona vincolata ai sensi dell'art.142 c.1 lett."b" del D.lgs. 42/2004 (territori contermini ai laghi).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

I provvedimenti edilizi che si sono susseguiti nel tempo sono:

- L.E. n.5/1958 (Sopraelevazione fabbricato esistente);

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

- C.E. n.407/1962 (Realizzazione fabbricato da adibirsi ad Uffici);
- C.E. in Sanatoria n.477/1993;
- D.I.A. n.202/2011 (Ristrutturazione edilizia del fabbricato in oggetto, freazionamento dello stesso e costruzione di n.4 unità aimmobiliari ad uso residenziale)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sono presenti difformità rispetto all'ultima pratica edilizia (D.I.A. n.202/2011) che peraltro risulta scaduta essendo mancante di comunicazione di fine lavori.
Dovrà quindi essere predisposta Pratica di Sanatoria alfine di regolarizzare le difformità riscontrate, successivamente si dovrà provvedere a presentazione di nuova S.C.I.A. a completamento ed ultimazione delle interne ed esterne ed infine Comunicazione di ultimazione delle opere ed Attestazione Asseverata di Agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Ad Est con Sub.18, ad ovest area su sub.17, a sud area su sub.14.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	2,80 m	1
Ripostiglio esterno	11,90 mq	13,50 mq	0.125	3,38 mq	2,20 m	T
Terrazza/Ingresso	41,00 mq	41,00 mq	0.3	12,30 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	83,68 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	83,68 mq		

Per il calcolo della consistenza immobiliare si è fatto riferimento al D.P.R.138/1998 e alle Indicazioni OMI.
Essendo il Sub.22 a comune con il Sub.18, il coefficiente viene abbattuto del 50%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/2016 al 27/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 220, Sub. 19 Categoria F4 Piano 1

Il sub.18 deriva da modifica/frazionamento del sub.9 (soppresso).

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	220	19		F4					1	

Corrispondenza catastale

Trattandosi di Unità in corso di definizione non sono presenti in atti planimetrie catastali, di conseguenze non è possibile dichiarare la corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Nessuna Precisazione

PATTI

Nessun Patto da segnalare

STATO CONSERVATIVO

L'unità ad uso abitativo risulta in discrete condizioni manutentive.
Il locale tecnico a comune risulta privo di porta di ingresso ed in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

Resede a Comune con i sub.16,17 e 18 della Part.220;
Locale Tecnico posto a piano terra (Sub.22) a comune con altra unità (Sub.18);
Scala a comune (24) a comune altra unità (Sub.18).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per l'accesso ai sub.21 e 22 (ex sub.13) è stata costituita Servitù di passo e non di sosta, per persone e veicoli, su una striscia di resede annesso al fabbricato di cui alla part.220 sub.14.
Il tutto come riportato nell'atto Notaio Dott.ssa Anna Gaudiano di Ponsacco del 16.03.2011 (trascrizione del 22.03.2011 reg.gen.n. 4468, reg.part.n. 2774).

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Non rilevabili.
Esposizione: Est-Ovest.
Altezza interna utile: 215cm a Piano Seminterrato.
Str. verticali: Muratura intonacata sia per l'unità abitativa che per la pertinenza esterna.
Solai: Latero-cementizi.
Copertura: Per l'unità abitativa Latero-cementizia poggiante su pareti in laterizio, per la pertinenza esterna profilati metallici e tavelloni.
Manto di copertura: laterizio per l'unità abitativa e lamiera per la pertinenza esterna.
Pareti esterne ed Interne: Intonacate
Pavimentazione interna: Monocottura.
Infissi esterni ed interni: Infissi esterni in legno con vetro singolo e persiane in legno, infissi interni in legno.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico ed idrico sottotraccia, impianto termico con stufa a pellet (in disuso) e radiatori in alluminio in tutta la casa, solare termico per acqua calda sanitaria, presenza di climatizzatore in camera posizionata al piano primo.
Terreno esclusivo: Area circostante il fabbricato parzialmente pavimentata ed a giardino;
posto Auto:

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'unità immobiliare risulta occupata dalla Sig.ra .

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 16/03/2011</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
  Iscritto a LIVORNO il 22/03/2011
  Reg. gen. 4470 - Reg. part. 944
  Importo: € 830.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a LIVORNO il 31/03/2014
  Reg. gen. 4130 - Reg. part. 581
  Importo: € 130.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a LIVORNO il 08/09/2014
  Reg. gen. 10984 - Reg. part. 1746
  Importo: € 31.900,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a LIVORNO il 30/03/2015
  Reg. gen. 3775 - Reg. part. 585
  Importo: € 17.000,00
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
  Iscritto a ROMA il 30/08/2017
  Reg. gen. 13855 - Reg. part. 2438
  Importo: € 383.727,46
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
  Iscritto a ROMA il 11/09/2017
  Reg. gen. 14142 - Reg. part. 2495
  Importo: € 169.075,60

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
  Trascritto a PISA il 07/08/2014
  Reg. gen. 10168 - Reg. part. 7334
- **ATTO GIUDIZIARIO**
  Trascritto a PISA il 04/06/2015
  Reg. gen. 7004 - Reg. part. 4931
- **ATTO GIUDIZIARIO**
  Trascritto a PISA il 26/07/2022
  Reg. gen. 13986 - Reg. part. 9909

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero complesso edilizio risulta inserito in ambito urbanistico Sub-Sistema dell'Edificato di recente formazione (Art.24.1 del vigente regolamento Urbanistico).
Risulta inoltre ricade in zona vincolata ai sensi dell'art.142 c.1 lett."b" del D.lgs. 42/2004 (territori contermini

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

ai laghi).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

I provvedimenti edilizi che si sono susseguiti nel tempo sono:

- L.E. n.5/1958 (Sopraelevazione fabbricato esistente);
- C.E. n.407/1962 (Realizzazione fabbricato da adibirsi ad Uffici);
- C.E. in Sanatoria n.477/1993;
- D.I.A. n.202/2011 (Ristrutturazione edilizia del fabbricato in oggetto, freazionamento dello stesso e costruzione di n.4 unità aimmobiliari ad uso residenziale)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sono presenti difformità rispetto all'ultima pratica edilizia (D.I.A. n.202/2011) che peraltro risulta scaduta essendo mancante di comunicazione di fine lavori.
Dovrà quindi essere predisposta Pratica di Sanatoria alfine di regolarizzare le difformità riscontrate, successivamente si dovrà provvedere a presentazione di nuova S.C.I.A. a completamento ed ultimazione delle interne ed esterne ed infine Comunicazione di ultimazione delle opere ed Attestazione Asseverata di Agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC
  Unità Immobiliare posta a Piano Terra di più ampio fabbricato da cui si accede da resede pertinenziale costituita da Ingresso/Soggiorno, Cucina, disimpegno, due camere, due bagni ed altro resede posto su fronte est, comprensiva di locale accessorio esterno ad uso ripostiglio.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 220, Sub. 16, Categoria F4 - Fg. 3, Part. 220, Sub. 21, Categoria F4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: **€ 116.779,00**
  Per la ricerca del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha adottato il criterio di stima sintetico-comparativo con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare, considerando inoltre condizioni manutentive ecc... I valori di stima e di riferimento presi in esame sono quelli immobiliari di zona dichiarati (consultabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate), quelli rilevabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e quelli del Borsino Immobiliare, rapportati al caso in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC	89,83 mq	1.300,00 €/mq	€ 116.779,00	100,00%	€ 116.779,00
				Valore di stima:	€ 116.779,00

Valore di stima: **€ 116.779,00**

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 93.423,20**

Valore finale di stima arrotondato: **€ 95.000,00**

Lotto 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC
  Unità Immobiliare posta a Piano Terra di più ampio fabbricato da cui si accede da resede pertinenziale costituita da Ingresso/Soggiorno/Pranzo/Cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, loc.guardaroba e

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

balcone posto su fronte ovest. Comprensiva di locale accessorio esterno ad uso ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 220, Sub. 17, Categoria F4 - Fg. 3, Part. 220, Sub. 20, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 164.684,00
Per la ricerca del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha adottato il criterio di stima sintetico-comparativo con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare, considerando inoltre condizioni manutentive ecc... I valori di stima e di riferimento presi in esame sono quelli immobiliari di zona dichiarati (consultabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate), quelli rilevabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e quelli del Borsino Immobiliare, rapportati al caso in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC	126,68 mq	1.300,00 €/mq	€ 164.684,00	100,00%	€ 164.684,00
				Valore di stima:	€ 164.684,00

Valore di stima: € 164.684,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 156.449,80**

Valore finale di stima arrotondato: **€ 155.000,00**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC
Unità Immobiliare posta a Piano Primo di più ampio fabbricato cui si accede mediante resede privato costituito da Ingresso/Soggiorno/Pranzo, Cucina, due camere, disimpegno e due bagni. E' compreso Locale Tecnico posto a piano terra a comune con altra unità immobiliare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 220, Sub. 18, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 124.059,00
Per la ricerca del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha adottato il criterio di stima sintetico-comparativo con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da

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

valutare, considerando inoltre condizioni manutentive ecc... I valori di stima e di riferimento presi in esame sono quelli immobiliari di zona dichiarati (consultabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate), quelli rilevabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e quelli del Borsino Immobiliare, rapportati al caso in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC	95,43 mq	1.300,00 €/mq	€ 124.059,00	100,00%	€ 124.059,00
				Valore di stima:	€ 124.059,00

Valore di stima: € 124.059,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	18,00	%

Valore finale di stima: **€ 95.525,43**

Valore finale di stima arrotondato: **€ 95.000,00**

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC
  Unità Immobiliare posta a Piano Primo di più ampio fabbricato cui si accede mediante resede privato costituito da Ingresso/Soggiorno/Pranzo/Cucina, disimpegno, due camere e bagno. E' compreso Locale Tecnico posto a piano terra a comune con altra unità immobiliare.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 220, Sub. 19, Categoria F4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 108.784,00
  Per la ricerca del più probabile valore di mercato il sottoscritto ha adottato il criterio di stima sintetico-comparativo con beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare, considerando inoltre condizioni manutentive ecc... I valori di stima e di riferimento presi in esame sono quelli immobiliari di zona dichiarati (consultabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate), quelli rilevabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e quelli del Borsino Immobiliare, rapportati al caso in esame.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC	83,68 mq	1.300,00 €/mq	€ 108.784,00	100,00%	€ 108.784,00
				Valore di stima:	€ 108.784,00

Valore di stima: € 108.784,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 103.344,80**

Valore finale di stima arrotondato: **€ 105.000,00**

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.

Pisa, li 17/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lamagna Alessio

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure-Elaborati Catastali (Aggiornamento al 16/07/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ATTO DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 16/07/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - TITOLO EDILIZIO (Aggiornamento al 16/07/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - ORTOFOTO (Aggiornamento al 16/07/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ESTRATTO R.U. (Aggiornamento al 16/07/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 16/07/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - FOTO SUB.16-21 (Aggiornamento al 16/07/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - FOTO SUB.17-20 (Aggiornamento al 16/07/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - FOTO SUB.18 (Aggiornamento al 16/07/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - FOTO SUB.19 (Aggiornamento al 16/07/2023)
- ✓ N° 11 Altri allegati - FOTO ESTERNI (Aggiornamento al 16/07/2023)

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC
  Unità Immobiliare posta a Piano Terra di più ampio fabbricato da cui si accede da resede pertinenziale costituita da Ingresso/Soggiorno, Cucina, disimpegno, due camere, due bagni ed altro resede posto su fronte est, comprensiva di locale accessorio esterno ad uso ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 220, Sub. 16, Categoria F4 - Fg. 3, Part. 220, Sub. 21, Categoria F4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'intero complesso edilizio risulta inserito in ambito urbanistico Sub-Sistema dell'Edificato di recente formazione (Art.24.1 del vigente regolamento Urbanistico). Risulta inoltre ricade in zona vincolata ai sensi dell'art.142 c.1 lett."b" del D.lgs. 42/2004 (territori contermini ai laghi).
- ***Prezzo base d'asta:*** **€ 95.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC
  Unità Immobiliare posta a Piano Terra di più ampio fabbricato da cui si accede da resede pertinenziale costituita da Ingresso/Soggiorno/Pranzo/Cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, loc.guardaroba e balcone posto su fronte ovest. Comprensiva di locale accessorio esterno ad uso ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 220, Sub. 17, Categoria F4 - Fg. 3, Part. 220, Sub. 20, Categoria F4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'intero complesso edilizio risulta inserito in ambito urbanistico Sub-Sistema dell'Edificato di recente formazione (Art.24.1 del vigente regolamento Urbanistico). Risulta inoltre ricade in zona vincolata ai sensi dell'art.142 c.1 lett."b" del D.lgs. 42/2004 (territori contermini ai laghi).
- ***Prezzo base d'asta:*** **€ 155.000,00**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC
  Unità Immobiliare posta a Piano Primo di più ampio fabbricato cui si accede mediante resede privato costituito da Ingresso/Soggiorno/Pranzo, Cucina, due camere, disimpegno e due bagni. E' compreso Locale Tecnico posto a piano terra a comune con altra unità immobiliare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 220, Sub. 18, Categoria F4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'intero complesso edilizio risulta inserito in ambito urbanistico Sub-Sistema dell'Edificato di recente formazione (Art.24.1 del vigente regolamento Urbanistico). Risulta inoltre ricade in zona vincolata ai sensi dell'art.142 c.1 lett."b" del D.lgs. 42/2004 (territori contermini ai laghi).
- ***Prezzo base d'asta:*** **€ 95.000,00**

LOTTO 4

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

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC
  Unità Immobiliare posta a Piano Primo di più ampio fabbricato cui si accede mediante resede privato costituito da Ingresso/Soggiorno/Pranzo/Cucina, disimpegno, due camere e bagno. E' compreso Locale Tecnico posto a piano terra a comune con altra unità immobiliare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 220, Sub. 19, Categoria F4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'intero complesso edilizio risulta inserito in ambito urbanistico Sub-Sistema dell'Edificato di recente formazione (Art.24.1 del vigente regolamento Urbanistico). Risulta inoltre ricade in zona vincolata ai sensi dell'art.142 c.1 lett."b" del D.lgs. 42/2004 (territori contermini ai laghi).
- ***Prezzo base d'asta:*** **€ 105.000,00**

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

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 148/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 220, Sub. 16, Categoria F4 - Fg. 3, Part. 220, Sub. 21, Categoria F4	**Superficie**	89,83 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta in stato di degrado dovuto principalmente allo stato di abbandono, si rileva presenza di umidità ed infiltrazioni. L'unità immobiliare risulta da ultimare, sono infatti da completare le opere impiantistiche, mancano i sanitari nei bagni e le porte interne. Il ripostiglio esterno risulta privo di porta di ingresso ed in stato di abbandono.		
Descrizione:	Unità Immobiliare posta a Piano Terra di più ampio fabbricato da cui si accede da resede pertinenziale costituita da Ingresso/Soggiorno, Cucina, disimpegno, due camere, due bagni ed altro resede posto su fronte est, comprensiva di locale accessorio esterno ad uso ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 155.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 220, Sub. 17, Categoria F4 - Fg. 3, Part. 220, Sub. 20, Categoria F4	**Superficie**	126,68 mq
Stato conservativo:	Sia l'unità ad uso abitativo che il ripostiglio esterno risultano in discrete condizioni manutentive.		
Descrizione:	Unità Immobiliare posta a Piano Terra di più ampio fabbricato da cui si accede da resede pertinenziale costituita da Ingresso/Soggiorno/Pranzo/Cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, loc.guardaroba e balcone posto su fronte ovest. Comprensiva di locale accessorio esterno ad uso ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

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

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 220, Sub. 18, Categoria F4	**Superficie**	95,43 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta in stato di degrado dovuto principalmente allo stato di abbandono e risulta da ultimare. Sono infatti da completare le opere impiantistiche, mancano pavimenti e rivestimenti, i sanitari nei bagni e le porte interne. Il locale tecnico a comune risulta privo di porta di ingresso ed in stato di abbandono.		
Descrizione:	Unità Immobiliare posta a Piano Primo di più ampio fabbricato cui si accede mediante resede privato costituito da Ingresso/Soggiorno/Pranzo, Cucina, due camere, disimpegno e due bagni. E' compreso Locale Tecnico posto a piano terra a comune con altra unità immobiliare.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 105.000,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera SNC		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 220, Sub. 19, Categoria F4	**Superficie**	83,68 mq
Stato conservativo:	L'unità ad uso abitativo risulta in discrete condizioni manutentive. Il locale tecnico a comune risulta privo di porta di ingresso ed in stato di abbandono.		
Descrizione:	Unità Immobiliare posta a Piano Primo di più ampio fabbricato cui si accede mediante resede privato costituito da Ingresso/Soggiorno/Pranzo/Cucina, disimpegno, due camere e bagno. E' compreso Locale Tecnico posto a piano terra a comune con altra unità immobiliare.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

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