

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Giuntini Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 154/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****
ASTE
GIUDIZIARIE®
contro
**** *Omissis* ****



Incarico.....

Premessa.....

Descrizione.....

Lotto n. 1.....

Lotto n. 2.....

Elenco allegati.....

Riepilogo bando d'asta.....



All'udienza del 20/02/2024, il sottoscritto Per. Giuntini Alessandro, con studio in Piazza Solferino, 8 - 56126 - Pisa (PI), email alessandrogiuntini@tiscali.it, PEC alessandro.giuntini@pec.eppi.it, Tel. 050 49826, Fax 050 49826, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Provinciale di Gello 191, località Le Melorie
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Provinciale di Gello, località Le Melorie
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Repubblica 30/32, località Lavaiano
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Repubblica, località Lavaiano

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO 191, LOCALITÀ LE MELORIE

Trattasi di fondo ad uso commerciale attualmente adibito a gelateria, di proprietà della società **** Omissis ****, posto al piano terreno, primo fuori terra, di un più ampio complesso edilizio, posto in Comune di Ponsacco (PI), località Le Melorie, Via Provinciale di Gello n°191, da cui ha accesso tramite passo pedonale mediano e galleria ed il passaggio di uso pubblico paralleli a detta via, e composto da ampio locale di vendita, laboratorio, spogliatoio, disimpegno e due bagni-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 75,00 circa (foto nn°1÷6).

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO, LOCALITÀ LE MELORIE

Trattasi di locale ad uso autorimessa, attualmente adibito a deposito della gelateria, di proprietà della società **** Omissis ****, posto al piano terreno, primo fuori terra, di un più ampio fabbricato condominiale di natura commerciale-residenziale, posto in Comune di Ponsacco (PI), località Le Melorie, Via Provinciale di Gello, della superficie lorda di mq 16,00 circa, posto all'interno dell'appendice sud-ovest del fabbricato attestata sulla corte condominiale retrostante rispetto al lato strada meglio ancora individuabile come quello in angolo tra l'appendice ed il corpo di fabbrica lungo la via Provinciale di Gello con accesso dalla nuova strada di piano, realizzata sul fronte ovest del lotto,



attraverso resede comune (foto nn°7 e 8).

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA 30/32, LOCALITÀ LAVAIANO

Trattasi di appartamento per civile abitazione di proprietà della società **** Omissis ****, posto al piano primo, secondo fuori terra, di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra, posto in Comune di Casciana Terme Lari (PI), località Lavaiano, Via della Repubblica n°30/32, da cui ha accesso tramite porticato condominiale (Part. 66 Sub. 14 bene non censibile comune ai subalterni 12, 13, 16 e 17) e vano scala condominiale (Part. 66 Sub. 15 bene non censibile comune ai subalterni 16 e 17), e composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, ripostiglio e bagno-w.c. (foto nn°9÷18), della superficie lorda complessiva di mq 54,00 circa, oltre a soppalco (foto nn°13, 19 e 20), che si sviluppa superiormente al ripostiglio, al disimpegno ed al bagno-w.c. con accesso tramite scala interna ubicata nel soggiorno, della superficie di mq 13 circa, e piccolo resede esclusivo, posto al piano terreno sul lato Nord del fabbricato (Part. 66 Sub. 9 area urbana) della superficie di mq 30 circa con accesso da Via della Repubblica.

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA, LOCALITÀ LAVAIANO

Trattasi di posto auto scoperto di proprietà della società **** Omissis ****, posto al piano terreno in Comune di Casciana Terme Lari (PI), località Lavaiano, Via della Repubblica snc, da cui ha accesso tramite area urbana (Part. 394) e resede condominiale (Part.66 Sub. 5 bene non censibile comune ai subalterni 6, 7, 8, 10, 11, 18, 19, 20, 21 e 22), della superficie di mq 13 circa (foto nn°21 e 22).

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Provinciale di Gello 191, località Le Melorie
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Provinciale di Gello, località Le Melorie

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO 191, LOCALITÀ LE MELORIE

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO, LOCALITÀ LE MELORIE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO 191, LOCALITÀ LE MELORIE

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)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO, LOCALITÀ LE MELORIE

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

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO 191, LOCALITÀ LE MELORIE

L'immobile confina a nord con galleria e passaggio di uso pubblico (Part. 443 Sub. 1), ad ovest con proprietà [REDACTED] a sud con resede e parcheggio comune (Part. 443 Sub. 5) ed ad est con proprietà



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO, LOCALITÀ LE MELORIE

L'immobile confina a nord con proprietà [redacted] ad ovest con proprietà [redacted] e proprietà [redacted] a sud con proprietà [redacted] ed ad est con resede e parcheggio comune (Part. 443 Sub. 5), salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO 191, LOCALITÀ LE MELORIE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondo commerciale	68,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				75,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,00 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO, LOCALITÀ LE MELORIE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	15,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO 191, LOCALITÀ LE MELORIE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/08/2002 al 20/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 443, Sub. 13 Categoria C1 Cl.3, Cons. 68 mq Rendita € 1.594,41

		Piano T
Dal 20/05/2004 al 23/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 443, Sub. 13 Categoria C1 Cl.3, Cons. 68 mq Rendita € 1.594,41 Piano T
Dal 23/09/2008 al 24/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 443, Sub. 26 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 1.103,93 Piano T
Dal 24/04/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 443, Sub. 27 Categoria C1 Cl.3, Cons. 70 mq Rendita € 1.641,30 Piano T
Dal 09/11/2015 al 14/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 443, Sub. 27 Categoria C1 Cl.3, Cons. 70 mq Superficie catastale Totale: 78 mq Rendita € 1.641,30 Piano T
Dal 14/03/2016 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 443, Sub. 27 Categoria C1 Cl.3, Cons. 58 mq Superficie catastale Totale: 64 mq Rendita € 1.359,93 Piano T

La titolare catastale corrisponde a quella reale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO, LOCALITÀ LE MELORIE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/08/2002 al 16/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 443, Sub. 9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 mq Rendita € 75,92 Piano T
Dal 16/01/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 443, Sub. 9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 mq Rendita € 75,92 Piano T
Dal 09/11/2015 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 443, Sub. 9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 14 mq Superficie catastale Totale: 15 mq Rendita € 75,92

La titolare catastale corrisponde a quella reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO 191, LOCALITÀ LE MELORIE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	443	27		C1	3	58 mq	Totale: 64 mq	1359,93 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO, LOCALITÀ LE MELORIE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	443	9		C6	2	14 mq	Totale: 15 mq	75,92 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO 191, LOCALITÀ LE MELORIE

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Abbiamo integrato la documentazione con l'acquisizione della Planimetria catastale, della Visura storica per immobile, dell'Elaborato planimetrico, dell'Elenco dei subalterni assegnati e dell'atto di provenienza che vengono tutti allegati alla presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO, LOCALITÀ LE MELORIE

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Abbiamo integrato la documentazione con l'acquisizione della Planimetria catastale, della Visura storica per immobile, dell'Elaborato planimetrico, dell'Elenco dei subalterni assegnati e dell'atto di provenienza che vengono tutti allegati alla presente.

PATTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO 191, LOCALITÀ LE MELORIE

Dalla documentazione in atti non si sono rilevate questioni rilevanti di cui al presente quesito, se non quelli derivanti dal regime condominiale del complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile in oggetto nonché degli usi e dalle consuetudini.

Alla data del ns. sopralluogo, eseguito il 22/04/2024, l'immobile in oggetto, unitamente all'immobile di cui al bene n°2, risultava affittato alla società **** Omissis **** a seguito di "Contratto di locazione" del 20/01/2016 (allegato alla presente) registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pontedera (PI) l'8/02/2016 al n°555 serie 3T della durata di anni sei (6) con inizio dal 01/02/2016 e scadenza 31/01/2022 con rinnovo tacito salvo disdetta nei termini e nei modi previsti dagli art. 27, 28 e 29 della L. 392/78, con concessione alla conduttrice di sub locale tutto o in parte gli immobili oggetto del contratto, ad un canone di € 2.400,00 oltre IVA.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO, LOCALITÀ LE MELORIE

Dalla documentazione in atti non si sono rilevate questioni rilevanti di cui al presente quesito, se non quelli derivanti dal regime condominiale del complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile in oggetto nonché degli usi e dalle consuetudini.

Alla data del ns. sopralluogo, eseguito il 22/04/2024, l'immobile in oggetto, unitamente all'immobile di cui al bene n°1, risultava affittato alla società **** Omissis **** a seguito di "Contratto di locazione" del 20/01/2016 (allegato alla presente) registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pontedera (PI) l'8/02/2016 al n°555 serie 3T della durata di anni sei (6) con inizio dal 01/02/2016 e scadenza 31/01/2022 con rinnovo tacito salvo disdetta nei termini e nei modi previsti dagli art. 27, 28 e 29 della L. 392/78, con concessione alla conduttrice di sub locale tutto o in parte gli immobili oggetto del contratto, ad un canone di € 2.400,00 oltre IVA.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO 191, LOCALITÀ LE MELORIE

Alla data del ns. sopralluogo l'immobile in oggetto adibito a gelateria **** Omissis **** si presentava in buone condizioni d'uso e di manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO, LOCALITÀ LE MELORIE

Alla data del ns. sopralluogo l'immobile in oggetto si presentava in buone condizioni d'uso e di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO 191, LOCALITÀ LE MELORIE

L'immobile in oggetto risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio di cui lo stesso fa parte così come riportato nell'Atto di compravendita a rogito Notaio Casarosa Sabrina del 20/05/2004 Rep. n°8920 Racc. n°2857, allegato alla presente, che a pag. 2 e 3 testualmente recita: "Unitamente a quanto sopra vengono trasferiti tutti i diritti sulla proporzionale quota di compravendita e condominio su tutti gli enti comuni condominiali come per legge e per destinazione tra cui senza derogare alle generalità tutti i diritti spettanti sulla galleria e passaggio di uso pubblico (particella 443 sub. 1), i diritti sul resede e parcheggio condominiali (particella 443 sub. 2 quale bene non censibile comune ai subalterni dal 10 al 16 compresi), i diritti sul resede e parcheggio gravato in parte da servitù di parcheggio a favore del fondo sub. 16 (particella 443 sub. 3 quale bene non censibile comune ai subalterni dal 10 al 16 compresi); i diritti sul resede e parcheggio condominiale gravato in parte da servitù di passaggio a favore dei subalterni 8 e 9 (particella 443 sub. 5 quale bene non censibile comune ai subalterni dal 10 al 15)."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO, LOCALITÀ LE MELORIE

L'immobile in oggetto risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio di cui lo stesso fa parte così come riportato nell'Atto di compravendita a rogito Notaio Casarosa Sabrina del 16/01/2007 Rep. n°16088 Racc. n°5170, allegato alla presente, che a pag. 2 testualmente recita: "La parte venditrice fa presente alla società acquirente che ne prende atto che la galleria ed il loggiato sono di pertinenza dei soli fondi commerciali posti al piano terra. - Unitamente a quanto sopra vengono trasferiti tutti i diritti sulla proporzionale quota di proprietà e condominio su tutti gli enti comuni condominiali come per legge e per destinazione, tra cui senza derogare alle generalità il resede condominiale posto in angolo sud-ovest di uso riservato alla sola parte residenziale ed ai locali autorimessa (rappresentate dalla particella 443 sub. 4 quale bene non censibile comune ai subalterni 6, 7, 8, 9 e da 17 a 24 compresi).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO 191, LOCALITÀ LE MELORIE

Dall'esame degli atti non sono stati rilevati gravami relativi al presente quesito, a meno di quelle derivanti dallo stato dei luoghi e del far parte di un più ampio complesso edilizio in regime



condominiale, nonché di quanto riportato a pag. 4 (Art. 2) dell'Atto di compravendita a rogito Notaio Casarosa Sabrina del 20/05/2004 Rep. n°8920 Racc. n°2857, allegato alla presente, che testualmente recita: "Quanto in contratto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto in cui si trova, ben noto alla parte acquirente, con tutti gli annessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e servitù, tra cui servitù di cui all'atto a rogito notaio Edda Michelangeli di Ponsacco in data 6 dicembre 1995 di cui sopra, atto al quale le parti fanno espresso riferimento per quanto altro in esso contenuto dichiarando di ben conoscere ed accettare, con riferimento ai beni di cui al primo luogo."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO, LOCALITÀ LE MELORIE

Dall'esame degli atti non sono stati rilevati gravami relativi al presente quesito, a meno di quelle derivanti dallo stato dei luoghi e del far parte di un più ampio complesso edilizio in regime condominiale, nonché di quanto riportato a pag. 2 (Art. 1) dell'Atto di compravendita a rogito Notaio Casarosa Sabrina del 16/01/2007 Rep. n°16088 Racc. n°5170, allegato alla presente, che testualmente recita: "Si precisa quanto segue: - il resede condominiale posto in angolo sud est, riservato ai fondi commerciali, è gravato, limitatamente ad una piccola superficie sul confine sud e contigua all'edificio, da servitù di passaggio carrabile per l'accesso alle due autorimesse del piano terra dell'appendice interna al fabbricato in angolo sud est rappresentate dai subalterni 8 e 9 (quest'ultima oggetto della presente vendita) della particella 443; il tutto così come meglio risulta dall'atto a rogito notaio Giulio Dell'Antico di cui in appresso, atto al quale le parti fanno espresso riferimento per quanto altro in esso contenuto dichiarando di ben conoscerlo ed accettarlo" ed al successivo Art. 2 (pag. 2 e 3): "Quanto in contratto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto in cui si trova, ben noto alla parte acquirente, con tutti gli annessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e servitù inerenti, tra cui servitù di cui sopra e meglio citate nell'atto a rogito notaio Giulio Dell'Antico di Pontedera di cui sopra, atto al quale le parti fanno espresso riferimento per quanto altro in esso contenuto dichiarando di ben conoscerlo ed accettarlo".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO 191, LOCALITÀ LE MELORIE

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato realizzato con struttura portante in cemento armato gettato in opera, solai ed orizzontamenti in laterizio armato, tamponamento perimetrale con paramenti di laterizio a vista, divisori interni in laterizio e/o cartongesso, manto di copertura in rame.

L'immobile in oggetto risulta dotato di impianto elettrico, impianto idrico con produzione di acqua calda tramite scaldacqua elettrico ubicato nel bagno-w.c. posto a sud-ovest e di impianto di climatizzazione a pompa di calore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO, LOCALITÀ LE MELORIE

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato realizzato con struttura portante in cemento armato gettato in opera, solai ed orizzontamenti in laterizio armato, tamponamento perimetrale con paramenti di laterizio a vista, manto di copertura in rame.

L'immobile in oggetto risulta dotato di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO 191, LOCALITÀ LE MELORIE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/02/2016
- Scadenza contratto: 31/01/2022

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

L'importo di € 2.400,00 oltre IVA riportato nel contratto di locazione del 20/01/2016, allegato alla presente, è relativo al canone di locazione annuo per i due beni nn°1 e 2 e pertanto il canone mensile risulta essere pari ad € 200,00 (€ 2.400,00 / 12) per entrambe gli immobili.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO, LOCALITÀ LE MELORIE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/02/2016
- Scadenza contratto: 31/01/2022

L'importo di € 2.400,00 oltre IVA riportato nel contratto di locazione del 20/01/2016, allegato alla presente, è relativo al canone di locazione annuo per i due beni nn°1 e 2 e pertanto il canone mensile risulta essere pari ad € 200,00 (€ 2.400,00 / 12) per entrambe gli immobili.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO 191, LOCALITÀ LE MELORIE



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1995 al 20/05/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MICHELANGELI Edda	06/12/1995	204742	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Livorno	13/12/1995		8800
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 20/05/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASAROSA Sabrina	20/05/2004	8920	2857
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Livorno	09/06/2004		5905
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Agenzia delle Entrate di San Miniato (PI)	08/06/2004	613 serie 1t		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO, LOCALITÀ LE MELORIE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1994 al 16/01/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio DELL'ANTICO Giulio	19/12/1994	27972	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Livorno	22/12/1994		9926
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Dal 16/01/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CASAROSA Sabrina	16/01/2007	16088	5170
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Livorno	25/01/2007		838
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di San Miniato (PI)	23/01/2007	85 serie 1t	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO 191, LOCALITÀ LE MELORIE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 08/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo, durata 17 anni e 6 mesi
 Iscritto a Livorno il 20/12/2013
 Reg. gen. 16067 - Reg. part. 2639
 Importo: € 600.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 300.000,00
 Rogante: Notaio D'ERRICO Angelo
 Data: 18/12/2013
 N° repertorio: 48673
 N° raccolta: 13900
 Note: Grava su tutti i beni della presente relazione.
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Livorno il 09/03/2018
 Reg. gen. 0 - Reg. part. 607
 Importo: € 20.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 13.532,13
 Rogante: Pubblico Ufficiale Tribunale di Pisa
 Data: 08/03/2018

Trascrizioni**• Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Livorno il 23/04/2019

Reg. gen. 0 - Reg. part. 4553

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

Contro **** Omissis ****

Note: Pubblico Ufficiale: UNEP presso Tribunale di Pisa, in data 05/04/2019 rep. 1302/2019.

Grava su tutti i beni della presente relazione.

• Pignoramento immobiliare

Trascritto a Livorno il 15/09/2023

Reg. gen. 15605 - Reg. part. 11036

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

Contro **** Omissis ****

Note: Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Pisa, in data 08/08/2023

rep. 3401. Grava su tutti i beni della presente relazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO, LOCALITÀ LE MELORIE

Vedi "Formalità pregiudizievoli" bene n°1.

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO 191, LOCALITÀ LE MELORIE**

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato a seguito di Concessione Edilizia n°174/93 del 28/04/1993, Pratica n°5/93, per "Costruzione complesso edilizio promiscuo" e successive varianti Concessione Edilizia n°67/94 del 15/07/1994, Pratica n°68/94, per "Varianti in corso d'opera, ad un fabbricato promiscuo" e Concessione Edilizia n°102/94 del 12/11/1994, Pratica n°223/94, per "Variante concessione edilizia 174/93" con Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità dell'11/02/1995 rilasciata dal Sindaco del Comune di Ponsacco.

Successivamente per l'immobile in oggetto risultano essere state depositate: in data 22/04/2008, Protocollo n°6225 e Pratica n°149/2008, Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) per "Modifiche interne con cambio d'uso da commerciale a direzionale di un fondo sito in Ponsacco, frazione Le Melorie, Via provinciale di Gello n. 189/A"; in data 15/04/2014, Protocollo n°6169 e Pratica n°122/2014, Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) per "Modifiche interne e cambio d'uso da fondo direzionale a commerciale"; in data 07/03/2016, Protocollo n°4607 e Pratica n°56/2016, CILA per Interventi di Edilizia Libera per "Intervento di manutenzione straordinaria in unità immobiliare a destinazione commerciale al piano terra di un più ampio fabbricato posto in Ponsacco, Via di Gello, 191" con Comunicazione di fine lavori depositata il 21/03/2016, Protocollo n°5621.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato allegato alla CILA depositata il 15/04/2014 a meno di alcune incongruenze nelle misure interne dei locali. Per quanto sopra si dovrà procedere alla regolarizzazione della difformità riscontrate ed alla presentazione della nuova planimetria catastale con un costo stimato di € 2.500,00 circa incluse spese tecniche.

Degli impianti presenti nell'immobile non ci è stata consegnata alcuna certificazione anche se con la ns. Raccomandata AR del 12/04/2024 era stato richiesto di "fornire documentazione come contratti di affitto o similari, certificazioni degli impianti ed Attestati di prestazione energetica".

Per quanto riguarda l'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.), come riportato nel Contratto di affitto del 20/01/2016, l'immobile ne risulterebbe dotato in quanto redatto dal Geom. Dario De Rosa in data 4/04/2014 ma, essendo trascorsi alla odierna oltre 10 anni, lo stesso dovrà essere nuovamente redatto prima dell'Atto di trasferimento, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 modificato dal D.Lgs. 311/2006.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO, LOCALITÀ LE MELORIE

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato a seguito di Concessione Edilizia n°174/93 del 28/04/1993, Pratica n°5/93, per "Costruzione complesso edilizio promiscuo" e successive varianti Concessione Edilizia n°67/94 del 15/07/1994, Pratica n°68/94, per "Varianti in corso d'opera, ad un fabbricato promiscuo" e Concessione Edilizia n°102/94 del 12/11/1994, Pratica n°223/94, per "Variante concessione edilizia 174/93" con Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità dell'11/02/1995 rilasciata dal Sindaco del Comune di Ponsacco.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato allegato alla Concessione Edilizia n°102/94 del 12/11/1994 a meno di alcune incongruenze nelle misure interne dei locali. Per quanto sopra si dovrà procedere alla regolarizzazione della difformità riscontrate ed alla presentazione della nuova planimetria catastale con un costo stimato di € 1.500,00 circa incluse spese tecniche.

Degli impianti presenti nell'immobile non ci è stata consegnata alcuna certificazione anche se con la ns. Raccomandata AR del 12/04/2024 era stato richiesto di "fornire documentazione come contratti di affitto o similari, certificazioni degli impianti ed Attestati di prestazione energetica".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO 191, LOCALITÀ LE MELORIE

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00



Si fa presente che i valori sopra riportati ci sono stati comunicati con e-mail del 30/08/2024, allegata alla presente, dallo studio Russo amministratore del condominio di cui fanno parte gli immobili di cui ai beni nn°1 e 2 e che pertanto siano riferiti alla somma degli importi dovuti per entrambe gli immobili.

Per quanto riguarda i vincoli si fa presente che all'Art. 3 pag. 5 dell'Atto di compravendita a rogito Notaio Casarosa Sabrina del 20/05/2004, allegato alla presente, è testualmente riportato: "Le società venditrici, come sopra rappresentate, dichiarano e garantiscono la piena proprietà e disponibilità di quanto venduto e la sua libertà da pesi, vincoli, oneri, anche di carattere tributario, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da diritti di prelazione in favore di terzi fatta eccezione per i vincoli di cui all'atto d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Edda Michelangeli di Ponsacco in data 22 aprile 1993, registrato a Pontedera il 29 aprile 1993 al numero 290, trascritto a Livorno in data 4 maggio 1993 al numero 2791 particolare".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PROVINCIALE DI GELLO, LOCALITÀ LE MELORIE

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si fa presente che con e-mail del 30/08/2024, allegata alla presente, lo studio Russo amministratore del condominio di cui fanno parte gli immobili di cui ai beni nn°1 e 2 ci ha comunicato i valori riportati nelle "Spese condominiali" del bene n°1 che risulterebbero riferiti alla somma degli importi dovuti per entrambe gli immobili.

Per quanto concerne i vincoli si fa presente che all'Art. 3 pag. 3 dell'Atto di compravendita a rogito Notaio Casarosa Sabrina del 16/01/2007, allegato alla presente, è testualmente riportato: "La parte venditrice dichiara e garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto venduto e la sua libertà da pesi, vincoli, oneri, anche di carattere tributario, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da diritti di prelazione in favore di terzi, fatta eccezione per quanto segue: - vincoli di cui all'atto unilaterale d'obbligo autenticato nelle firme dal notaio Edda Michelangeli di Ponsacco in data 22 aprile 1993, registrato a Pontedera il 29 aprile 1993 al numero 290, trascritto a Livorno in data 4 maggio 1993 al numero 2791 particolare per la costituzione del vincolo di uso pubblico per il loggiato e la galleria con le caratteristiche dimensionali e di finiture risultanti dalla relazione tecnica allegata al detto atto e con la previsione, altresì, di obblighi, oneri e condizioni che la società acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di ben conoscere".

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Repubblica 30/32, località Lavaiano
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Repubblica, località Lavaiano



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA 30/32, LOCALITÀ LAVAIANO

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA, LOCALITÀ LAVAIANO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA 30/32, LOCALITÀ LAVAIANO

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)

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA, LOCALITÀ LAVAIANO

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA 30/32, LOCALITÀ LAVAIANO



L'appartamento confina a nord con affaccio su resede esclusivo (Part. 66 Sub. 9), ad ovest con proprietà [REDACTED] vano scala condominiale (Part. 66 Sub. 15) ed affaccio su area urbana (Part. 394), a sud con affaccio su proprietà [REDACTED] ed ad est con proprietà [REDACTED] salvo se altri. Il resede esclusivo confina a nord con proprietà [REDACTED] a ovest con Via della Repubblica ed a sud con proprietà [REDACTED] la, salvo se altri.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA, LOCALITÀ LAVAIANO

L'immobile confina a nord ed ovest con resede condominiale (Part.66 Sub. 5), a sud con proprietà [REDACTED] ed ad est con proprietà [REDACTED] salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA 30/32, LOCALITÀ LAVAIANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	2,70 m	Primo
Soppalco	13,00 mq	13,00 mq	0,30	3,90 mq	1,50 m	Secondo
Resede	30,00 mq	30,00 mq	0,10	3,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				60,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,90 mq		

Si fa presente che il disimpegno, il ripostiglio ed il bagno-w.c. hanno un'altezza utile di circa mt 2,37 essendo stato ricavato superiormente agli stessi un soppalco che dovrà essere sanato o demolito.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA, LOCALITÀ LAVAIANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA 30/32, LOCALITÀ LAVAIANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/1998 al 09/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 66, Sub. 1 Categoria C2 Cl.U, Cons. 409 mq Rendita € 1.901,08 Piano T-1
Dal 09/11/2005 al 17/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 66, Sub. 1 Categoria C2 Cl.U, Cons. 409 mq Rendita € 1.901,08 Piano T-1
Dal 17/05/2007 al 25/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 66, Sub. 17 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 255,65 Piano 1
Dal 25/10/2007 al 23/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 66, Sub. 17 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 255,65 Piano 1
Dal 23/01/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 66, Sub. 17 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 255,65 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 66, Sub. 17 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale Totale: 56 mq - Totale escluse aree scoperte: 56 mq Rendita € 255,65 Piano 1

La titolare catastale corrisponde a quella reale.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA, LOCALITÀ LAVAIANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/1998 al 09/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 66, Sub. 1 Categoria C2 Cl.U, Cons. 409 mq Rendita € 1.901,08 Piano T-1

Dal 09/11/2005 al 17/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 66, Sub. 1 Categoria C2 Cl.U, Cons. 409 mq Rendita € 1.901,08 Piano T-1
Dal 17/05/2007 al 25/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 66, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Rendita € 49,01 Piano T
Dal 25/10/2007 al 23/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 66, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Rendita € 49,01 Piano T
Dal 23/01/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 66, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Rendita € 49,01 Piano T
Dal 09/11/2015 al 21/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 66, Sub. 8 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Superficie catastale Totale: 13 mq Rendita € 49,01 Piano T

La titolare catastale corrisponde a quella reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA 30/32, LOCALITÀ LAVAIANO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	66	17		A2	2	3 vani	Totale: 56 mq - Totale escluse aree scoperte: 56 mq	255,65 €	1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA, LOCALITÀ LAVAIANO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	66	8		C6	1	13 mq	Totale: 13 mq	49,01 €	T		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA 30/32, LOCALITÀ LAVAIANO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Abbiamo integrato la documentazione con l'acquisizione della Planimetria catastale, della Visura storica per immobile, dell'Elaborato planimetrico, dell'Elenco dei subalterni assegnati e dell'atto di provenienza che vengono tutti allegati alla presente.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA, LOCALITÀ LAVAIANO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Abbiamo integrato la documentazione con l'acquisizione della Planimetria catastale, della Visura storica per immobile, dell'Elaborato planimetrico, dell'Elenco dei subalterni assegnati e dell'atto di provenienza che vengono tutti allegati alla presente.

PATTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA 30/32, LOCALITÀ LAVAIANO

Dalla documentazione in atti non si sono rilevate questioni rilevanti di cui al presente quesito a meno di quelle nascenti dalla convenzione urbanistica per attuazione di piano di recupero di cui all'atto a rogito Notaio Marinella Mario del 27/09/2005 Rep. n°16280 Racc. n°9544, registrato a Pontedera (PI) il 5/10/2005 al n°3172, trascritto a Livorno il 7/10/2005 al n°10313 di particolare. Non risultano



contratti di locazione in essere.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA, LOCALITÀ LAVAIANO

Vedi "Patti" bene n°3.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA 30/32, LOCALITÀ LAVAIANO

Alla data del ns. sopralluogo gli immobili in oggetto si presentava in normali condizioni d'uso e di manutenzione.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA, LOCALITÀ LAVAIANO

Alla data del ns. sopralluogo gli immobili in oggetto si presentava in normali condizioni d'uso e di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA 30/32, LOCALITÀ LAVAIANO

L'immobile in oggetto risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari come il porticato condominiale (Part. 66 Sub. 14 bene non censibile comune ai subalterni 12, 13, 16 e 17) e il vano scale condominiale (Part. 66 Sub. 15 bene non censibile comune ai subalterni 16 e 17) nonché di quelle derivanti sia dallo stato dei luoghi che del far parte di un fabbricato di maggiori dimensioni.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA, LOCALITÀ LAVAIANO

L'immobile in oggetto risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari come il resede condominiale (Part. 66 Sub. 5 bene non censibile comune ai subalterni 6, 7, 8, 10, 11, 18, 19, 20, 21 e 22) nonché di quelle derivanti dallo stato dei luoghi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA 30/32, LOCALITÀ LAVAIANO

Dall'esame degli atti non sono stati rilevati gravami relativi al presente quesito, a meno di quelle derivanti dallo stato dei luoghi e del far parte di un fabbricato di maggiori dimensioni, nonché di quanto riportato all'Articolo 2) dell'Atto di compravendita a rogito Notaio Marinella Mario del



25/10/2007 Rep. n°19276 Racc. n°12169, allegato alla presente, che testualmente recita: "La vendita è fatta e accettata con tutti i diritti e le servitù attive inerenti, con tutte le pertinenze e le accessioni di proprietà della parte venditrice, nello stato di fatto in cui quanto compravenduto attualmente si trova.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA, LOCALITÀ LAVAIANO

Dall'esame degli atti non sono stati rilevati gravami relativi al presente quesito, a meno di quelle derivanti dallo stato dei luoghi e del far parte di un complesso immobiliare in regime condominiale, nonché di quanto riportato all'Articolo 2) dell'Atto di compravendita a rogito Notaio Marinella Mario del 25/10/2007 Rep. n°19276 Racc. n°12169, allegato alla presente, che testualmente recita: "La vendita è fatta e accettata con tutti i diritti e le servitù attive inerenti, con tutte le pertinenze e le accessioni di proprietà della parte venditrice, nello stato di fatto in cui quanto compravenduto attualmente si trova.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA 30/32, LOCALITÀ LAVAIANO

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato realizzato con struttura in muratura portante, solai in legno o laterizio armato e manto di copertura in laterizio. L'immobile in oggetto risulta dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da caldaia a gas metano con produzione di acqua calda.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA 30/32, LOCALITÀ LAVAIANO

L'immobile risulta libero

Alla data del ns. sopralluogo gli immobili in oggetto non risultavano occupati e pertanto nella disponibilità dell'esecutato.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA, LOCALITÀ LAVAIANO

L'immobile risulta libero

Alla data del ns. sopralluogo l'immobile in oggetto non risultava occupato e pertanto nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA 30/32, LOCALITÀ LAVAIANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/1998 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Compromvendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MARINELLA Mario	12/01/1998	9460	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Livorno	03/02/1998		658
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/2005 al 25/10/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MARINELLA Mario	09/11/2005	16404	9640
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Livorno	21/11/2015		12277
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MARINELLA Mario	25/10/2007	19276	12169
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Livorno	29/10/2007	23574	12077
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Pontedera (PI)	26/10/2007	4272 serie 1T			



BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA, LOCALITÀ LAVAIANO

Vedi "Provenienza ventennale" bene n°3.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA 30/32, LOCALITÀ LAVAIANO

Vedi "Formalità pregiudizievoli" bene n°1.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA, LOCALITÀ LAVAIANO

Vedi "Formalità pregiudizievoli" bene n°1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA 30/32, LOCALITÀ LAVAIANO

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto risulta essere stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Concessione Edilizia in Sanatoria n°713 del 10/12/1997 per "abusi edilizi". A seguito di approvazione del 19/12/2001 del piano di recupero denominato "Lavaiano" viene rilasciato Permesso di Costruire n°06/008 del 30/01/2006, Pratica n°2005/48, per "Riconversione di edificio artigianale con sostituzione edilizia in attuazione a PDR approvato e contestuale realizzazione opere di urbanizzazione primaria. U.M.I. n°1" con successiva variante finale depositata il 25/05/2007 unitamente alla Comunicazione di fine lavori Prot. n°0010220. In data 4/11/2008, Prot. n°0019347, è stata depositata Certificazione di Abitabilità/Agibilità.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato allegato alla variante finale del Permesso di Costruire n°06/008 del 30/01/2006 per aver realizzato superiormente al bagno, al disimpegno ed al ripostiglio un soppalco con struttura in acciaio e legno ed accesso da scala a chiocciola posta nel soggiorno (foto n°13), che dovrà essere sanato e/o demolito con un costo stimato in € 6.000,00 circa incluse spese tecniche.

Degli impianti presenti nell'immobile non ci è stata consegnata alcuna certificazione anche se con la ns. Raccomandata AR del 12/04/2024 era stato richiesto di "fornire documentazione come contratti di affitto o similari, certificazioni degli impianti ed Attestati di prestazione energetica".

Per quanto riguarda invece l'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.), ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 modificato dal D.Lgs. 311/2006, l'immobile ne dovrà essere dotato all'Atto di trasferimento.



BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA, LOCALITÀ LAVAIANO

Vedi "Autorizzazioni edilizie" bene n°3.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato allegato alla variante finale del Permesso di Costruire n°06/008 del 30/01/2006.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA 30/32, LOCALITÀ LAVAIANO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile in oggetto non risulterebbe inserito in un contesto condominiale come anche riferitoci nel corso del sopralluogo dal **** Omissis **** titolare della Società esecutata.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA DELLA REPUBBLICA, LOCALITÀ LAVAIANO

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

Durante il sopralluogo agli immobili non è stato possibile riscontrare se l'immobile in oggetto sia gravato da oneri condominiali in quanto non si è reperita alcuna targhetta con l'indicazione di un eventuale amministratore.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Provinciale di Gello 191, località Le Melorie
Trattasi di fondo ad uso commerciale attualmente adibito a gelateria, di proprietà della società **** Omissis ****, posto al piano terreno, primo fuori terra, di un più ampio complesso edilizio, posto in Comune di Ponsacco (PI), località Le Melorie, Via Provinciale di Gello n°191, da cui ha



accesso tramite passo pedonale mediano e galleria ed il passaggio di uso pubblico paralleli a detta via, e composto da ampio locale di vendita, laboratorio, spogliatoio, disimpegno e due bagni-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 75,00 circa (foto nn°1÷6).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 443, Sub. 27, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 60.000,00

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto, calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle che si è potuto reperire presso operatori del mercato immobiliare, opportunamente valutate e ricalibrate, e tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile, delle dimensioni e dell'ubicazione, può farsi ascendere ad 800,00 €/mq, su cui però si è operata una detrazione del 10% per tener conto del canone di affitto, comprensivo del bene n°2, di € 2.400,00 annui.

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Provinciale di Gello, località Le Melorie

Trattasi di locale ad uso autorimessa, attualmente adibito a deposito della gelateria, di proprietà della società **** Omissis ****, posto al piano terreno, primo fuori terra, di un più ampio fabbricato condominiale di natura commerciale-residenziale, posto in Comune di Ponsacco (PI), località Le Melorie, Via Provinciale di Gello, della superficie lorda di mq 16,00 circa, posto all'interno dell'appendice sud-ovest del fabbricato attestata sulla corte condominiale retrostante rispetto al lato strada meglio ancora individuabile come quello in angolo tra l'appendice ed il corpo di fabbrica lungo la via Provinciale di Gello con accesso dalla nuova strada di piano, realizzata sul fronte ovest del lotto, attraverso resede comune (foto nn°7 e 8).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 443, Sub. 9, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.000,00

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto, calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle che si è potuto reperire presso operatori del mercato immobiliare, opportunamente valutate e ricalibrate, e tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile, delle dimensioni e dell'ubicazione, può farsi ascendere ad 500,00 €/mq, su cui però si è operata una detrazione del 10% per tener conto del canone di affitto, comprensivo del bene n°1, di € 2.400,00 annui.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Ponsacco (PI) - Via Provinciale di Gello 191, località Le Melorie	75,00 mq	800,00 €/mq	€ 60.000,00	100,00%	€ 60.000,00
Bene N° 2 - Garage Ponsacco (PI) - Via Provinciale di Gello, località Le Melorie	16,00 mq	500,00 €/mq	€ 8.000,00	100,00%	€ 8.000,00

Valore di stima: € 68.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Detrazione per presenza di contratto di affitto opponibile con importo di € 2.400,00 annui e scadenza nel Gennaio 2028	10,00	%

Valore finale di stima: € 50.000,00

Il valore finale di stima è stato arrotondato come da istruzioni del G.E. del Tribunale di Pisa del 9/05/2019.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Repubblica 30/32, località Lavaiano

Trattasi di appartamento per civile abitazione di proprietà della società **** Omissis ****, posto al piano primo, secondo fuori terra, di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra, posto in Comune di Casciana Terme Lari (PI), località Lavaiano, Via della Repubblica n°30/32, da cui ha accesso tramite porticato condominiale (Part. 66 Sub 14 bene non censibile comune ai subalterni 12, 13, 16 e 17) e vano scala condominiale (Part. 66 Sub. 15 bene non censibile comune ai subalterni 16 e 17), e composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, ripostiglio e bagno-w.c. (foto nn°9÷18), della superficie lorda complessiva di mq 54,00 circa, oltre a soppalco (foto nn°13, 19 e 20), che si sviluppa superiormente al ripostiglio, al disimpegno ed al bagno-w.c. con accesso tramite scala interna ubicata nel soggiorno, della superficie di mq 13 circa, e piccolo resede esclusivo, posto al piano terreno sul lato Nord del fabbricato (Part. 66 Sub. 9 area urbana) della superficie di mq 30 circa con accesso da Via della Repubblica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 66, Sub. 17, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 79.170,00

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto, calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle che si è potuto reperite presso operatori del mercato immobiliare, opportunamente valutate e ricalibrate, e tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile, delle dimensioni e dell'ubicazione, può farsi ascendere ad 1.300,00 €/mq.

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Repubblica, località Lavaiano

Trattasi di posto auto scoperto di proprietà della società **** Omissis ****, posto al piano terreno in Comune di Casciana Terme Lari (PI), località Lavaiano, Via della Repubblica snc, da cui ha accesso tramite area urbana (Part. 394) e resede condominiale (Part.66 Sub. 5 bene non censibile comune ai subalterni 6, 7, 8, 10, 11, 18, 19, 20, 21 e 22), della superficie di mq 13 circa (foto nn°21 e 22).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 66, Sub. 8, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.900,00

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto, calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo prendendo in esame le quotazioni del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.), dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e di quelle che si è potuto reperite presso operatori del mercato immobiliare, opportunamente valutate e ricalibrate, e tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile, delle dimensioni e dell'ubicazione, può farsi ascendere ad 300,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Casciana Terme Lari (PI) - Via della Repubblica 30/32, località Lavaiano	60,90 mq	1.300,00 €/mq	€ 79.170,00	100,00%	€ 79.170,00
Bene N° 4 - Posto auto Casciana Terme Lari (PI) - Via della Repubblica, località Lavaiano	13,00 mq	300,00 €/mq	€ 3.900,00	100,00%	€ 3.900,00
Valore di stima:					€ 83.070,00

Valore di stima: € 83.070,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€

Valore finale di stima: € 69.000,00

Il valore finale di stima è stato arrotondato come da istruzioni del G.E. del Tribunale di Pisa del 9/05/2019.

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 04/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Giuntini Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 22 Foto
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure storiche per immobile
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Elaborati planimetrici
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Elenco dei subalterni assegnati
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione del 20/01/2016 (beni nn°1 e 2)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - E-mail Studio Russo del 30/08/2024 con allegato
- ✓ Altri allegati - Perizia privacy



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Provinciale di Gello 191, località Le Melorie
Trattasi di fondo ad uso commerciale attualmente adibito a gelateria, di proprietà della società **** Omissis ****, posto al piano terreno, primo fuori terra, di un più ampio complesso edilizio, posto in Comune di Ponsacco (PI), località Le Melorie, Via Provinciale di Gello n°191, da cui ha accesso tramite passo pedonale mediano e galleria ed il passaggio di uso pubblico paralleli a detta via, e composto da ampio locale di vendita, laboratorio, spogliatoio, disimpegno e due bagni-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 75,00 circa (foto nn°1÷6).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 443, Sub. 27, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Provinciale di Gello, località Le Melorie
Trattasi di locale ad uso autorimessa, attualmente adibito a deposito della gelateria, di proprietà della società **** Omissis ****, posto al piano terreno, primo fuori terra, di un più ampio fabbricato condominiale di natura commerciale-residenziale, posto in Comune di Ponsacco (PI), località Le Melorie, Via Provinciale di Gello, della superficie lorda di mq 16,00 circa, posto all'interno dell'appendice sud-ovest del fabbricato attestata sulla corte condominiale retrostante rispetto al lato strada meglio ancora individuabile come quello in angolo tra l'appendice ed il corpo di fabbrica lungo la via Provinciale di Gello con accesso dalla nuova strada di piano, realizzata sul fronte ovest del lotto, attraverso resede comune (foto nn°7 e 8).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 443, Sub. 9, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 50.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Repubblica 30/32, località Lavaiano
Trattasi di appartamento per civile abitazione di proprietà della società **** Omissis ****, posto al piano primo, secondo fuori terra, di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra, posto in Comune di Casciana Terme Lari (PI), località Lavaiano, Via della Repubblica n°30/32, da cui ha accesso tramite porticato condominiale (Part. 66 Sub 14 bene non censibile comune ai subalterni 12, 13, 16 e 17) e vano scala condominiale (Part. 66 Sub. 15 bene non censibile comune ai subalterni 16 e 17), e composto da ingresso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, ripostiglio e bagno-w.c. (foto nn°9÷18), della superficie lorda complessiva di mq 54,00 circa, oltre a soppalco (foto nn°13, 19 e 20), che si sviluppa superiormente al ripostiglio, al disimpegno ed al bagno-w.c. con accesso tramite scala interna ubicata nel soggiorno, della superficie di mq 13 circa, e piccolo resede esclusivo, posto al piano terreno sul lato Nord del fabbricato (Part. 66 Sub. 9 area urbana) della superficie di mq 30 circa con accesso da Via della Repubblica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 66, Sub. 17, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via della Repubblica, località Lavaiano

Trattasi di posto auto scoperto di proprietà della società **** Omissis ****, posto al piano terreno in Comune di Casciana Terme Lari (PI), località Lavaiano, Via della Repubblica snc, da cui ha accesso tramite area urbana (Part. 394) e resede condominiale (Part.66 Sub. 5 bene non censibile comune ai subalterni 6, 7, 8, 10, 11, 18, 19, 20, 21 e 22), della superficie di mq 13 circa (foto nn°21 e 22).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 66, Sub. 8, Categoria C6

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



Prezzo base d'asta: € 69.000,00

