

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Berti Gionata, nell'Esecuzione Immobiliare 174/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale n. 126, edificio /, scala /, interno /, piano T.-1°	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale, edificio /, scala /, interno /, piano T.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale n. 126, edificio /, scala /, interno /, piano T.-1°	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale, edificio /, scala /, interno /, piano T..	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale n. 126, edificio /, scala /, interno /, piano T.-1°	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale, edificio /, scala /, interno /, piano T..	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale n. 126, edificio /, scala /, interno /, piano T.-1°	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale, edificio /, scala /, interno /, piano T..	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale n. 126, edificio /, scala /, interno /, piano T.-1°	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale, edificio /, scala /, interno /, piano T..	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale n. 126, edificio /, scala /, interno /, piano T.-1°	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale, edificio /, scala /, interno /, piano T..	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale n. 126, edificio /, scala /, interno /, piano T.-1°	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale, edificio /, scala /, interno /, piano T..	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale, edificio /, scala /, interno /, piano T	10
Stato conservativo	10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale n. 126, edificio /, scala /, interno /, piano T.-1°	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale, edificio /, scala /, interno /, piano T	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale n. 126, edificio /, scala /, interno /, piano T.-1°	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale, edificio /, scala /, interno /, piano T	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale n. 126, edificio /, scala /, interno /, piano T.-1°	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale, edificio /, scala /, interno /, piano T	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale n. 126, edificio /, scala /, interno /, piano T.-1°	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale, edificio /, scala /, interno /, piano T	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale n. 126, edificio /, scala /, interno /, piano T.-1°	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale, edificio /, scala /, interno /, piano T	13
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale n. 126, edificio /, scala /, interno /, piano T.-1°	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale, edificio /, scala /, interno /, piano T	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale n. 126, edificio /, scala /, interno /, piano T.-1°	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale, edificio /, scala /, interno /, piano T	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale n. 126, edificio /, scala /, interno /, piano T.-1°	15



Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale, edificio /, scala /, interno /, piano T	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale n. 126, edificio /, scala /, interno /, piano T.-1°	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale, edificio /, scala /, interno /, piano T	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 174/2024 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 120.000,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale n. 126, edificio /, scala /, interno /, piano T.-1°	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale, edificio /, scala /, interno /, piano T	23



All'udienza del 16/01/2025, il sottoscritto Geom. Berti Gionata, con studio in Via Caduti di Cefalonia e Corfù, 9 - 56012 - Calcinai (PI), email gionataberti@gmail.com, PEC gionata.berti@geopec.it, Tel. 328 0299058, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Eugenio Montale n. 126, edificio /, scala /, interno /, piano T.-1° (Coord. Geografiche: 43,61148 - 10,62544)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale, edificio /, scala /, interno /, piano T (Coord. Geografiche: 43,61148 - 10,62544)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE N. 126, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T.-1°

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo (secondo da terra), nell'angolo sud, di un maggior fabbricato condominiale.

L'appartamento in oggetto, al quale si accede da via Montale dapprima attraverso resede condominiale e successivamente attraverso resede esclusivo, dal quale si diparte la scala esterna pure esclusiva che conduce al piano primo, è composto da terrazzo d'accesso sul lato nord-ovest, soggiorno-cucina con terrazzo sul lato nord-est, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere; è annesso all'appartamento, quale sua pertinenza esclusiva il suddetto resede.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T

Autorimessa di pertinenza ad un alloggio per civile abitazione posta al piano terreno, di un maggior fabbricato condominiale.

L'autorimessa in oggetto, al quale si accede da via Amendola attraverso resede esclusivo, è composta da un unico locale oltre il suddetto resede.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale n. 126, edificio /, scala /, interno /, piano T.-1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale, edificio /, scala /, interno /, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE N. 126, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T.-1°

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE N. 126, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T.-1°

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 EUGENIO MONTALE, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T

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 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE N. 126, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T.-1°

Il bene confina a sud con via Fossa Nuova, a ovest con proprietà **** Omissis ****, a nord con proprietà **** Omissis **** e a est con proprietà **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T

Il bene confina a est con via Amendola, a sud con proprietà **** Omissis **** e per i restanti lati con vano scala condominiale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE N. 126, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T.-1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	57,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	2,70 m	1°
Balcone scoperto	15,00 mq	17,00 mq	0,30	5,10 mq	0,00 m	1,00
Resede esclusivo (fino a sup. alloggio)	68,00 mq	68,00 mq	0,1	6,80 mq	0,00 m	Terra
Resede esclusivo (oltre sup. alloggio)	37,00 mq	37,00 mq	0,02	0,74 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				80,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	15,00 mq	18,00 mq	0,50	9,00 mq	2,70 m	T.
Resede esclusivo (fino a sup. alloggio)	17,00 mq	17,00 mq	0,1	1,70 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				10,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE N. 126, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T.-1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/2005 al 23/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1955, Sub. 17 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 476,43 Piano T.-1°
Dal 23/12/2005 al 12/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1955, Sub. 17 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 78,00 mq Rendita € 476,43 Piano T.-1°

I titolari catastali risultano corrispondere con quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/2005 al 23/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1955, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Rendita € 92,19 Piano T.
Dal 23/12/2005 al 12/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1955, Sub. 10

		Categoria C6 Cl.2, Cons. 17 Superficie catastale 20,00 mq Rendita € 92,19 Piano T.
--	--	--

I titolari catastali risultano corrispondere con quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE N. 126, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T.-1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1955	17		A2	1	4,5	78,00 mq	476,43 €	T.-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° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1955	10		C6	2	17	20,00 mq	92,19 €	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° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T

Si precisa che l'autorimessa al suo interno è dotata di riscaldamento costituito da un termosifone collegato alla caldaia dell'alloggio adiacente di altra proprietà.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE N. 126, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T.-1°

L'immobile si presenta in un sufficiente stato di conservazione, benchè siano presenti dei fenomeni di umidità che stanno degradando la finiture interne dell'abitazione, in particolare sul soffitto del bagno e nella parete divisoria tra la cucina e il bagno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T

L'immobile si presenta in un buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE N. 126, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T.-1°

Sono a comune tutti i proporzionali diritti sulle parti, spazi ed impianti comuni del fabbricato, come tali ritenuti dalle vigenti disposizioni in materia di condominio degli edifici, ed in particolare sul resede condominiale attraverso il quale si accede al fabbricato stesso da detta via Montale, rappresentato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ponsacco, foglio 12, particella 1955 sub.15, bene non censibile comune ai subalterni 8, 17, 18, 19, 20 e 21 dei medesimi foglio e particella.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T

Sono a comune tutti i proporzionali diritti sulle parti, spazi ed impianti comuni del fabbricato, come tali ritenuti dalle vigenti disposizioni in materia di condominio degli edifici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE N. 126, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T.-1°

Esposizione : L'alloggio ha tre facciate esposte su spazi esterni e più precisamente sui lati est, sud e ovest;

Altezza interna utile : 2,70 m.;

Strutture verticale : In muratura intonacata su entrambi i lati;

Solai : Solai in laterocemento intonacati al civile;

Copertura : copertura in laterocemento con sovrastante manto in laterizio con tipologia a capanna;

Pareti esterne ed interne : In muratura intonacate e tinteggiate su entrambi i lati;

Infissi esterni : finestre in legno con vetro camera, persiane in legno;

Infissi interni : In legno;

Scala esterna : scala in muratura;

Impianto elettrico : impianto elettrico di tipo sottotraccia;

Impianto idrico-termico : di tipo sottotraccia con caldaia a gas posta in cucina e termosifoni in alluminio, e rubinetti di chiusura della fornitura nell'autorimessa cui al bene n. 2;

Terreno esclusivo : l'abitazione ha un resede esclusivo in parte adibito a giardino e per la restante parte pavimentato, inoltre è recintato con un muretto corredato di n. 1 cancello carrabile in metallo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T

Esposizione : L'autorimessa ha un'unica facciata esposta su spazi esterni e più precisamente sul lato est;

Altezza interna utile : 2,67 m.;

Strutture verticale : In muratura intonacata su entrambi i lati;

Solai : Solai in laterocemento intonacati al civile;

Copertura : copertura in laterocemento con sovrastante manto in laterizio con tipologia a capanna;

Pareti esterne ed interne : In muratura intonacate e tinteggiate su entrambi i lati;

Infissi esterni : Porta d'ingresso in pvc;

Impianto elettrico : impianto elettrico di tipo sottotraccia;

Impianto riscaldamento : termosifone in ghisa collegata a una caldaia di altra proprietà;

Terreno esclusivo : l'autorimessa ha un resede esclusivo pavimentato con masselli autobloccanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE N. 126, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T.-1°

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: 31/01/2028
- Scadenza disdetta: 30/07/2027
- Rilascio: 31/01/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta affittato con contratto di locazione stipulato in data 02/02/2016 della durata di quattro anni dal 01/02/2016 al 31/01/2020, registrato in data 08/02/2016 al n. 000556 serie 3T, poi prorogato fino al

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE N. 126, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T.-1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/2005 al 24/10/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Errico Angelo	23/12/2005	30.198	5.816
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	31/12/2025	28085	13999
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/2005 al 24/10/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Errico Angelo	23/12/2005	30.198	5.816
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	31/12/2025	28085	13999
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE N. 126, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T.-1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 12/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Livorno il 31/12/2005
Reg. gen. 28086 - Reg. part. 7710
Importo: € 375.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 3,77 %
Rogante: D'errico Angelo
Data: 23/12/2005
N° repertorio: 30199
N° raccolta: 5817

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Livorno il 31/12/2005
Reg. gen. 28085 - Reg. part. 13999
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 24/10/2024
Reg. gen. 17983 - Reg. part. 12829
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 12/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Livorno il 31/12/2005
Reg. gen. 28086 - Reg. part. 7710
Importo: € 375.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 3,77 %
Rogante: D'errico Angelo
Data: 23/12/2005
N° repertorio: 30199
N° raccolta: 5817

- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Livorno il 31/12/2005
Reg. gen. 28085 - Reg. part. 13999
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 24/10/2024
Reg. gen. 17983 - Reg. part. 12829
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE N. 126, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T.-1°

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico l'immobile ricade nel SUB-SISTEMA DELL'EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE (Art. 24 NTA) in Ambito 2a - Aree di espansione in fase di attuazione identificata con il n. 85.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico l'immobile ricade nel SUB-SISTEMA DELL'EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE (Art. 24 NTA) in Ambito 2a - Aree di espansione in fase di attuazione identificata con il n. 85.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE N. 126, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T.-1°

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

Per la realizzazione del fabbricato di cui l'immobile in oggetto costituisce porzione sono stati rilasciati dal comune di Ponsacco i seguenti titoli edilizi :

- Concessione per la esecuzione di opere n.2004/040 in data 20 maggio 2004 (pratica edilizia n.2004/080);
- Variante cui all'art. 142 L.R. 1/2005 del 27/01/2006 Prot. 1572 (pratica edilizia n. 17/2006);
- Attestazione di Abitabilità del 01/02/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi non risulta corrispondere con quanto rappresentato negli elaborati allegati ai titoli edilizi che hanno interessati l'immobile, in quanto nel locale soggiorno è presente un setto in muratura e la pavimentazione del resede esclusivo risulta di superficie minore, inoltre l'altezza sottogronda del più ampio fabbricato cui fa parte l'immobile risulta leggermente maggiore.

Tali difformità non costituiscono violazione edilizia poichè rientrano nelle cosiddette "tolleranze costruttive" cui all'art. 34 bis del DPR 380/01 e s.m.i., pertanto non comportano violazione della disciplina urbanistica ed edilizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T

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

Per la realizzazione del fabbricato di cui l'immobile in oggetto costituisce porzione sono stati rilasciati dal comune di Ponsacco i seguenti titoli edilizi :

- Concessione per la esecuzione di opere n.2004/040 in data 20 maggio 2004 (pratica edilizia n.2004/080);
- Variante cui all'art. 142 L.R. 1/2005 del 27/01/2006 Prot. 1572 (pratica edilizia n. 17/2006);
- Attestazione di Abitabilità del 01/02/2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi risulta corrispondere con quanto rappresentato negli elaborati allegati ai titoli edilizi che hanno interessati l'immobile.

Si sono rilevate solo delle lievi differenze riguardante l'altezza interna dell'autorimessa di 2.67 m anzichè 2,70 e dell'altezza sottogrona del più ampio fabbricato cui fa parte 8,80 m. anzichè 8,70 m.

Tali difformità non costituiscono violazione edilizia poichè rientrano nelle cosiddette "tolleranze costruttive" cui all'art. 34 bis del DPR 380/01 e pertanto non comportano violazione della disciplina urbanistica ed edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE N. 126, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T.-1°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale n. 126, edificio /, scala /, interno /, piano T.-1°
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo (secondo da terra), nell'angolo sud, di un

maggior fabbricato condominiale. L'appartamento in oggetto, al quale si accede da via Montale dapprima attraverso resede condominiale e successivamente attraverso resede esclusivo, dal quale si diparte la scala esterna pure esclusiva che conduce al piano primo, è composto da terrazzo d'accesso sul lato nord-ovest, soggiorno-cucina con terrazzo sul lato nord-est, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere; è annesso all'appartamento, quale sua pertinenza esclusiva il suddetto resede.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1955, Sub. 17, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 110.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale, edificio /, scala /, interno /, piano T Autorimessa di pertinenza ad un alloggio per civile abitazione posta al piano terreno, di un maggior fabbricato condominiale. L'autorimessa in oggetto, al quale si accede da via Amendola attraverso resede esclusivo, è composta da un unico locale oltre il suddetto resede.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1955, Sub. 10, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 15.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale n. 126, edificio /, scala /, interno /, piano T.-1°	80,64 mq	1.370,00 €/mq	€ 110.000,00	100,00%	€ 110.000,00
Bene N° 2 - Garage Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale, edificio /, scala /, interno /, piano T	10,70 mq	1.370,00 €/mq	€ 15.000,00	100,00%	€ 15.000,00
Valore di stima:					€ 125.000,00

Valore di stima: € 125.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5000,00	€

Valore finale di stima: € 120.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Infine al valore è stato applicato un deprezzamento in virtù del rischio assunto per mancata garanzia in caso di vizi occulti.



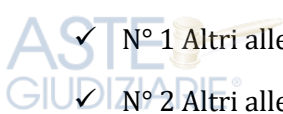
Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Calcinaia, li 13/05/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Berti Gionata

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto mappa catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure catastali storiche
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elab. Planimetri ed Elenco Subalterni
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure Ipotecarie
- ✓ N° 7 Altri allegati - Contratto di Locazione
- ✓ N° 8 Altri allegati - Titoli Edilizi
- ✓ N° 9 Altri allegati - Rapporto di valutazione
- ✓ N° 10 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale n. 126, edificio /, scala /, interno /, piano T.-1°
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo (secondo da terra), nell'angolo sud, di un maggior fabbricato condominiale. L'appartamento in oggetto, al quale si accede da via Montale dapprima attraverso resede condominiale e successivamente attraverso resede esclusivo, dal quale si diparte la scala esterna pure esclusiva che conduce al piano primo, è composto da terrazzo d'accesso sul lato nord-ovest, soggiorno-cucina con terrazzo sul lato nord-est, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere; è annesso all'appartamento, quale sua pertinenza esclusiva il suddetto resede. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1955, Sub. 17, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico l'immobile ricade nel SUB-SISTEMA DELL'EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE (Art. 24 NTA) in Ambito 2a - Aree di espansione in fase di attuazione identificata con il n. 85.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale, edificio /, scala /, interno /, piano T
Autorimessa di pertinenza ad un alloggio per civile abitazione posta al piano terreno, di un maggior fabbricato condominiale. L'autorimessa in oggetto, al quale si accede da via Amendola attraverso resede esclusivo, è composta da un unico locale oltre il suddetto resede. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1955, Sub. 10, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico l'immobile ricade nel SUB-SISTEMA DELL'EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE (Art. 24 NTA) in Ambito 2a - Aree di espansione in fase di attuazione identificata con il n. 85.

Prezzo base d'asta: € 120.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 174/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale n. 126, edificio /, scala /, interno /, piano T.-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1955, Sub. 17, Categoria A2	Superficie	80,64 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un sufficiente stato di conservazione, benché siano presenti dei fenomeni di umidità che stanno degradando la finiture interne dell'abitazione, in particolare sul soffitto del bagno e nella parete divisoria tra la cucina e il bagno.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo (secondo da terra), nell'angolo sud, di un maggior fabbricato condominiale. L'appartamento in oggetto, al quale si accede da via Montale dapprima attraverso resede condominiale e successivamente attraverso resede esclusivo, dal quale si diparte la scala esterna pure esclusiva che conduce al piano primo, è composto da terrazzo d'accesso sul lato nord-ovest, soggiorno-cucina con terrazzo sul lato nord-est, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere; è annesso all'appartamento, quale sua pertinenza esclusiva il suddetto resede.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - via Eugenio Montale, edificio /, scala /, interno /, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1955, Sub. 10, Categoria C6	Superficie	10,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Autorimessa di pertinenza ad un alloggio per civile abitazione posta al piano terreno, di un maggior fabbricato condominiale. L'autorimessa in oggetto, al quale si accede da via Amendola attraverso resede esclusivo, è composta da un unico locale oltre il suddetto resede.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE N. 126, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T.-1°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Livorno il 31/12/2005
Reg. gen. 28086 - Reg. part. 7710
Importo: € 375.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 3,77 %
Rogante: D'errico Angelo
Data: 23/12/2005
N° repertorio: 30199
N° raccolta: 5817
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 24/10/2024
Reg. gen. 17983 - Reg. part. 12829
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA EUGENIO MONTALE, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Livorno il 31/12/2005
Reg. gen. 28086 - Reg. part. 7710
Importo: € 375.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Percentuale interessi: 3,77 %
Rogante: D'errico Angelo
Data: 23/12/2005
N° repertorio: 30199
N° raccolta: 5817
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 24/10/2024
Reg. gen. 17983 - Reg. part. 12829
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

