

TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Arrighi Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 188/2022 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: [REDACTED]

contro

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

Via [REDACTED]
56125 - Pisa (PI)

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 57, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 55, piano T.....	6
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 59, piano T.....	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 57, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 55, piano T.....	7
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 59, piano T.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 57, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 55, piano T.....	8
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 59, piano T.....	8
Confini	8
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 57, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 55, piano T.....	8
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 59, piano T.....	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 57, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 55, piano T.....	9
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 59, piano T.....	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 57, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 55, piano T.....	10
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 59, piano T.....	11
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 57, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 55, piano T.....	12
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 59, piano T.....	12

Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 57, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 55, piano T.....	13
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 59, piano T.....	13
Patti.....	13
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 57, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 55, piano T.....	13
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 59, piano T.....	14
Stato conservativo.....	14
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 57, piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 55, piano T.....	14
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 59, piano T.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 57, piano T-1.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 55, piano T.....	14
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 59, piano T.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 57, piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 55, piano T.....	15
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 59, piano T.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 57, piano T-1.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 55, piano T.....	16
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 59, piano T.....	16
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 57, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 55, piano T.....	16
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 59, piano T.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 57, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 55, piano T.....	17
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 59, piano T.....	17



Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 57, piano T-1.....	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 55, piano T.....	19
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 59, piano T.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 57, piano T-1.....	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 55, piano T.....	22
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 59, piano T.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 57, piano T-1.....	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 55, piano T.....	23
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 59, piano T.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Bene N° 1 - Civile abitazione ubicata a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 57, piano T-1.....	25
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 55, piano T.....	25
Bene N° 3 - Fondo ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 59, piano T.....	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Riserve e particolarità da segnalare.....	29
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto Unico	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 188/2022 del R.G.E.....	33
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 210.000,00	33

INCARICO

All'udienza del 22/02/2024, il sottoscritto Geom. Arrighi Giacomo, con studio in Via C. B. Cavour, 26 - Arena Metato - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email giacomo.arrighi@gmail.com, PEC giacomo.arrighi@geopec.it, Tel. 050 810147 / 050 812714, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. .

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Civile abitazione ubicata a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 57, piano T-1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 55, piano T
- **Bene N° 3** - Fondo ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 59, piano T

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A PONSACCO (PI)
VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 57, PIANO T-1**

Oggetto della presente procedura è un fabbricato indipendente elevato su due piani fuori terra, corredato da resede pertinenziale circostante, costituito da una unità per civile abitazione, un fondo ad uso magazzino ed un fondo ad uso commerciale, il tutto di proprietà della SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA "BALDINI S.R.L.". Si precisa che l'unità catastalmente censita come magazzino, di cui al successivo Bene 2 (Foglio 12, Particella 400 sub. 1, categoria C/2), risulta avere destinazione urbanistica negozio, come riportato nei titoli abilitativi ricevuti dall'archivio comunale.

Il presente bene è l'unità per civile abitazione elevata su due piani fuori terra accessibile dal nc. 57 della via G. Di Vittorio, tramite il resede pertinenziale di cui sopra. Detta unità risulta così composta:

- al piano terra da ingresso, disimpegno, ripostiglio e scale;
- al piano primo da disimpegno, tinello con cucina e balcone, pranzo, w.c. e tre camere di cui una dotata di bagno.

In sede di sopralluogo, nel resede pertinenziale, sono stati rilevati due manufatti, uno di piccole dimensioni in muratura con copertura in lastre di cemento-amianto realizzato in adiacenza del prospetto tergale del fabbricato, l'altro, di maggiore consistenza, realizzato in lamiera, entrambi costruiti in assenza di titoli abilitativi e pertanto da rimuovere.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 06/08/2024 è stato effettuato sopralluogo sui beni da periziare congiuntamente con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, quale custode dei beni. Le operazioni si sono svolte senza alcun impedimento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 55, PIANO T

Oggetto della presente procedura è un fabbricato indipendente elevato su due piani fuori terra, corredato da resede pertinenziale circostante, costituito da una unità per civile abitazione, un fondo ad uso magazzino ed un fondo ad uso commerciale, il tutto di proprietà della SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA [REDACTED].

Il presente bene è costituito dal fondo catastalmente censito ad uso magazzino, posto su porzione del piano terra del maggior fabbricato, accessibile dal n. 55 della via G. Di Vittorio, tramite il resede pertinenziale di cui sopra, composto da due locali. Si evidenzia che dal riscontro della documentazione urbanistica ricevuta dal Comune di Ponsacco (Pratica edilizia n. 36/1959 - Autorizzazione all'abitabilità del 15/01/1960), detta unità risulta avere destinazione negozio.

In sede di sopralluogo, nel resede pertinenziale, sono stati rilevati due manufatti, uno di piccole dimensioni in muratura con copertura in lastre di cemento-amianto realizzato in adiacenza del prospetto tergale del fabbricato, l'altro, di maggiore consistenza, realizzato in lamiera, entrambi costruiti in assenza di titoli abilitativi e pertanto da rimuovere.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 06/08/2024 è stato effettuato sopralluogo sui beni da periziare congiuntamente con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, quale custode dei beni. Le operazioni si sono svolte senza alcun impedimento.

BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 59, PIANO T

Oggetto della presente procedura è un fabbricato indipendente elevato su due piani fuori terra, corredato da resede pertinenziale circostante, costituito da una unità per civile abitazione, un fondo ad uso magazzino ed un fondo ad uso commerciale, il tutto di proprietà della SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA "[REDACTED]". Si precisa che l'unità catastalmente censita come magazzino, di cui al precedente Bene 2 (Foglio 12, Particella 400 sub. 1, categoria C/2), risulta avere destinazione urbanistica negozio, come riportato nei titoli abilitativi ricevuti dall'archivio comunale.

Il presente bene è costituito dal fondo posto su porzione del piano terra del maggior fabbricato, accessibile dal n. 59 della via G. Di Vittorio, tramite il resede pertinenziale di cui sopra, composto da due locali.

In sede di sopralluogo, nel resede pertinenziale, sono stati rilevati due manufatti, uno di piccole dimensioni in muratura con copertura in lastre di cemento-amianto realizzato in adiacenza del prospetto tergale del fabbricato, l'altro, di maggiore consistenza, realizzato in lamiera, entrambi costruiti in assenza di titoli abilitativi e pertanto da rimuovere.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 06/08/2024 è stato effettuato sopralluogo sui beni da periziare congiuntamente con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa, quale custode dei beni. Le operazioni si sono svolte senza alcun impedimento.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Civile abitazione ubicata a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 57, piano T-1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 55, piano T
- **Bene N° 3** - Fondo ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 59, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 – CIVILE ABITAZIONE UBIcata A PONSACCO (PI)
VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 57, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIcato A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 55, PIANO T

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

BENE N° 3 - FONDO UBIcato A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 59, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 – CIVILE ABITAZIONE UBIcata A PONSACCO (PI)
VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 57, PIANO T-1

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

- **[REDACTED]** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **[REDACTED]**
Partita IVA: **[REDACTED]**
Via **[REDACTED]**, 54
56125 - Pisa (PI)

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

- **[REDACTED]** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 55, PIANO T

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Via [REDACTED]
56125 - Pisa (PI)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 59, PIANO T

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Via [REDACTED]
56125 - Pisa (PI)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI**BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A PONSACCO (PI)
VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 57, PIANO T.1**

I beni oggetto della presente procedura formano un unico Lotto che nel suo insieme confina con via Giuseppe Di Vittorio, via Grandi, proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo se altri.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 55, PIANO T

I beni oggetto della presente procedura formano un unico Lotto che nel suo insieme confina con via Giuseppe Di Vittorio, via Grandi, proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo se altri.

BENE N° 3 FONDO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 59, PIANO T

I beni oggetto della presente procedura formano un unico Lotto che nel suo insieme confina con via Giuseppe Di Vittorio, via Grandi, proprietà ~~XXXXXX~~ o suoi aventi causa, proprietà ~~XXXXXX~~ o suoi aventi causa, proprietà ~~XXXXXX/XXXXXX~~ o loro aventi causa, salvo se altri.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A PONSACCO (PI)
VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 57, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	9,73 mq	24,55 mq	0,9	22,10 mq	3,35 m	Terra
Abitazione	96,62 mq	115,31 mq	1	115,31 mq	3,10 m	Primo
Balcone scoperto	10,96 mq	10,96 mq	0,25	2,74 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				140,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,15 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

La consistenza del bene è stata ricavata dai titoli edilizi e da misurazioni sul posto. Il computo della superficie lorda del piano terra è comprensivo della superficie delle scale interne.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 55, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	28,50 mq	33,02 mq	1	33,02 mq	3,35 m	Terra
Retro negozio	15,39 mq	18,52 mq	0,50	9,26 mq	3,35 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				42,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,28 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

La consistenza del bene è stata ricavata dai titoli edilizi e da misurazioni sul posto . In sede di sopralluogo non è stato possibile accedere al locale attestante via G. Di Vittorio, causa serranda bloccata . Si precisa infine che, per quanto attiene al computo della superficie convenzionale, al fine di valutare correttamente il presente bene, è stata presa in considerazione la destinazione urbanistica riportata nel grafico licenziato dal Comune di Ponsacco, allegato alla Pratica Edilizia n. 36/1959 (negozio e retro bottega) e relativa Autorizzazione per l'abitabilità del 15/01/1960 .

BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 59, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	31,53 mq	36,13 mq	1	36,13 mq	3,35 m	Terra
Retro negozio	12,49 mq	15,42 mq	0,50	7,71 mq	3,35 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				43,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,84 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

La consistenza del bene è stata ricavata dai titoli edilizi e da misurazioni sul posto .

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A PONSACCO (PI) VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 57, PIANO T-1

Il bene risulta correttamente intestato alla Società debitrice, **[REDACTED]**, per l'intera ed esclusiva proprietà .

Il presente bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel Foglio 12, Particella 400 sub. 3 .

L'attuale censimento deriva da :

- variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie ;
- variazione toponomastica del 05/07/2015, pratica n. PI0064542 ;
- variazione toponomastica del 11/02/2011, pratica n. PI0035237 ;
- variazione del quadro tariffario del 13/08/2002;
- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- variazione classamento del 24/05/1982 in atti dal 23/09/1987 (n. 1460/1982);
- impianto meccanografico del 30/06/1987 .

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 55, PIANO T

Il bene risulta correttamente intestato alla Società debitrice, **[REDACTED]**, per l'intera ed esclusiva proprietà .

Il presente bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel Foglio 12, Particella 400

sub. 1.

L'attuale censimento deriva da :

- variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie ;
- variazione toponomastica del 05/07/2015, pratica n. PI0064540 ;
- variazione del 22/07/2014, pratica PI0120905, codifica piano incoerente ;
- variazione toponomastica del 11/02/2011, pratica n. PI0035234 ;
- variazione del quadro tariffario del 13/08/2002;
- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- variazione classamento del 24/05/1982 in atti dal 09/05/1996 (n. 1460/1982);
- variazione della destinazione del 24/05/1982 in atti dal 23/09/1987 (n. 1459/1982);
- impianto meccanografico del 30/06/1987 .

BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 59, PIANO T

Il bene risulta correttamente intestato alla Società debitrice, [REDACTED], per l'intera ed esclusiva proprietà .

Il presente bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel Foglio 12, Particella 400 sub. 2 .

L'attuale censimento deriva da :

- variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie ;
- variazione toponomastica del 05/07/2015, pratica n. PI0064541 ;
- variazione toponomastica del 27/03/2014, pratica n. PI0055809 ;
- variazione del quadro tariffario del 13/08/2002;
- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- variazione classamento del 24/05/1982 in atti dal 09/05/1996 (n. 1461/1982);
- impianto meccanografico del 30/06/1987 .

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A PONSACCO (PI)
VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 57, 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	400	3		A2	2	7		939,95 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti non sono state riscontrate evidenti difformità tali da pregiudicare la conformità catastale .

Si evidenzia che il piccolo manufatto in muratura adibito a ripostiglio, posto in adiacenza del lato tergale del fabbricato, è stato realizzato in assenza di titoli autorizzativi e pertanto da rimuovere . A seguito di tale

11 di 34

demolizione dovrà essere aggiornata la mappa catastale per poi presentare planimetria catastale a variazione con procedura DOCFA, con elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni . Il costo per redigere tali atti di aggiornamento sarà tenuto conto in sede di valutazione .

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 55, 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	400	1		C2	3	44	48 mq	154,52 €	T	

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo non è stato possibile accedere al locale attestante via G. Di Vittorio causa serranda bloccata, pertanto la verifica dello stato dei luoghi con la planimetria in atti è stata eseguita solo su parte dell'unità immobiliare, non riscontrando difformità tali da pregiudicare la conformità catastale . Si evidenzia che, dal riscontro della documentazione urbanistica ricevuta dal Comune di Ponsacco (Pratica edilizia n. 36/1959 - Autorizzazione all'abitabilità del 15/01/1960), detta unità risulta avere destinazione negozio . Tale circostanza verrà presa in considerazione in sede di valutazione, ritenendo che esistano i presupposti per la presentazione di nuova planimetria catastale con procedura DOCFA, per il cambio d'uso da magazzino (C/2) a negozio (C/1) .

Per quanto attiene ai manufatti costruiti in assenza di titoli abilitativi posti nel resede pertinenziale, si conferma quanto riportato al precedente Bene 1 .

BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 59, 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	400	2		C1	5	39	42 mq	1242,75 €	T	

Corrispondenza catastale

Confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti non sono state riscontrate evidenti difformità tali da pregiudicare la conformità catastale .

Per quanto attiene ai manufatti costruiti in assenza di titoli abilitativi posti nel resede pertinenziale, si conferma quanto riportato al Bene 1 .

**BENE N° 1 – CIVILE ABITAZIONE UBICATA A PONSACCO (PI)
VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 57, PIANO T-1**

Sono state richieste visure storiche catastali, estratto della mappa, planimetrie catastali attuali e storiche, ispezione ipotecaria, note di trascrizione atti di provenienza, copia della documentazione urbanistica ed estratto del vigente regolamento urbanistico.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 55, PIANO T

Sono state richieste visure storiche catastali, estratto della mappa, planimetrie catastali attuali e storiche, ispezione ipotecaria, note di trascrizione atti di provenienza, copia della documentazione urbanistica ed estratto del vigente regolamento urbanistico.

BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 59, PIANO T

Sono state richieste visure storiche catastali, estratto della mappa, planimetrie catastali attuali e storiche, ispezione ipotecaria, note di trascrizione atti di provenienza, copia della documentazione urbanistica ed estratto del vigente regolamento urbanistico.

PATTI

**BENE N° 1 – CIVILE ABITAZIONE UBICATA A PONSACCO (PI)
VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 57, PIANO T-1**

Dall'esame degli atti non sono stati rilevati gravami in genere di cui al presente quesito, se non quelli derivanti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti o piani comunali e locali in genere.
Si evidenzia che nella nota di trascrizione registrata a Livorno in data 12/09/2002 al n. 9035 di particolare, di cui all'atto di compravendita Dott.ssa Anna Gaudiano del 10/09/2002 repertorio n. 27199, viene indicato che i beni oggetto di tale compravendita sono gravati da vincoli derivanti da atto di vincolo urbanistico a favore del Comune di Ponsacco, a rogito del Notaio Michelangeli in data 12/01/1974, repertorio n. 117893, registrato a Pontedera il 16/01/1974 al n. 741 e trascritto a Livorno il 04/02/1974 al n. 1305 di particolare, se ed in quanto ancora esistenti.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 55, PIANO T

Dall'esame degli atti non sono stati rilevati gravami in genere di cui al presente quesito, se non quelli derivanti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti o piani comunali e locali in genere.
Si evidenzia che nella nota di trascrizione registrata a Livorno in data 12/09/2002 al n. 9035 di particolare, di cui all'atto di compravendita Dott.ssa Anna Gaudiano del 10/09/2002 repertorio n. 27199, viene indicato che i beni oggetto di tale compravendita sono gravati da vincoli derivanti da atto di vincolo urbanistico a favore del Comune di Ponsacco, a rogito del Notaio Michelangeli in data 12/01/1974, repertorio n. 117893, registrato a Pontedera il 16/01/1974 al n. 741 e trascritto a Livorno il 04/02/1974 al n. 1305 di particolare, se ed in quanto ancora esistenti.

BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 59, PIANO T

Dall'esame degli atti non sono stati rilevati gravami in genere di cui al presente quesito, se non quelli derivanti dallo stato dei luoghi e dei vincoli derivanti dai regolamenti o piani comunali e locali in genere .

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A PONSACCO (PI)
VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 57, PIANO T-1**

Il bene si presenta in modesto stato conservativo .

Sui soffitti del piano primo sono presenti alcune tracce di infiltrazioni di acque meteoriche, oltre ad alcune lesioni presenti nel solaio sottotetto . Gli infissi interni ed esterni, in particolare quest'ultimi, necessitano di manutenzione . Nella parte sottostante del balcone attestante via G. Di Vittorio, si evidenzia il distaccamento di porzione di cls di copertura dei ferri .

Il fabbricato di cui alla presente procedura esecutiva, dovrà essere oggetto ad interventi di manutenzione con particolare riguardo alla copertura, le facciate, i camminamenti esterni, oltre a ripristinare i tratti di recinzioni gravemente danneggiati (lato via Grandi) e revisionare e mettere a norma gli impianti presenti .

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 55, PIANO T

In sede di sopralluogo non è stato possibile accedere al locale attestante via G. Di Vittorio causa serranda bloccata . Per quanto è stato possibile visivamente verificare, il presente bene si presenta in modesto stato conservativo .

Il fabbricato di cui alla presente procedura esecutiva, dovrà essere oggetto ad interventi di manutenzione con particolare riguardo alla copertura, le facciate, i camminamenti esterni, oltre a ripristinare i tratti di recinzioni gravemente danneggiati (lato via Grandi) e revisionare e mettere a norma gli impianti presenti .

BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 59, PIANO T

Il bene si presenta in modesto stato conservativo .

Il fabbricato di cui alla presente procedura esecutiva, dovrà essere oggetto ad interventi di manutenzione con particolare riguardo alla copertura, le facciate, i camminamenti esterni, oltre a ripristinare i tratti di recinzioni gravemente danneggiati (lato via Grandi) e revisionare e mettere a norma gli impianti presenti .

PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A PONSACCO (PI)
VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 57, PIANO T-1**

I beni di cui alla presente procedura esecutiva costituiscono nel loro insieme un unico organismo edilizio, pertanto non risultano inseriti in un contesto condominiale ne hanno parti in comune con altre unità immobiliari .

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 55, PIANO T

I beni di cui alla presente procedura esecutiva costituiscono nel loro insieme un unico organismo edilizio, pertanto non risultano inseriti in un contesto condominiale ne hanno parti in comune con altre unità



BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 59, PIANO T

I beni di cui alla presente procedura esecutiva costituiscono nel loro insieme un unico organismo edilizio, pertanto non risultano inseriti in un contesto condominiale ne hanno parti in comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A PONSACCO (PI)
VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 57, PIANO T-1**

I beni verranno trasferiti con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite dall'esecutata.
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 55, PIANO T

I beni verranno trasferiti con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite dall'esecutata.
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 59, PIANO T

I beni verranno trasferiti con tutte le servitù attive e passive finora esercitate o subite dall'esecutata.
I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A PONSACCO (PI)
VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 57, PIANO T-1**

Oggetto della presente procedura esecutiva è un fabbricato indipendente elevato su due piani fuori terra, costruito nell'anno 1959, avente struttura in muratura ordinaria, copertura con struttura lignea, sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi, balconi in cemento armato, facciate intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera con persiane anch'esse in legno. Le porte interne sono in legno tamburato, ad eccezione dell'infisso di accesso al piano primo, che risulta essere in alluminio e vetro. Le scale interne di accesso al piano primo sono rivestite in lastre di marmo ed hanno ringhiera in ferro verniciato. I pavimenti del piano primo sono in mattonelle di graniglia, ad eccezione della pavimentazione del w.c. in monocottura, battiscopa in legno e rivestimenti in ceramica. Il balcone ha pavimentazione in mattonelle di graniglia, soglie di bordo in travertino e ringhiera in ferro. I locali interni sono pitturati in maniera tradizionale. L'unità è dotata di impianto di videocitofono non funzionante. L'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto di riscaldamento ha radiatori in ghisa e caldaia marca Lamborghini posta nel locale cottura. Si evidenzia che in sede di sopralluogo non è stato possibile reperire il relativo rapporto di controllo di efficienza energetica.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 55, PIANO T

Oggetto della presente procedura esecutiva è un fabbricato indipendente elevato su due piani fuori terra, costruito nell'anno 1959, avente struttura in muratura ordinaria, copertura con struttura lignea, sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi, balconi in cemento armato, facciate intonacate e tinteggiate .

Il presente bene ha infisso esterno in alluminio e vetro, dotato di serranda che necessita di revisione in quanto in sede di sopralluogo non è stato possibile aprirla, negando l'accesso al locale attestante via G. Di Vittorio . Le finestre sono in ferro e vetro, la pavimentazione interna è in mattonelle di scaglie di marmo .

BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 59, PIANO T

Oggetto della presente procedura esecutiva è un fabbricato indipendente elevato su due piani fuori terra, costruito nell'anno 1959, avente struttura in muratura ordinaria, copertura con struttura lignea, sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi, balconi in cemento armato, facciate intonacate e tinteggiate .

Il presente bene ha infisso esterno in ferro e vetro dotato di serranda in ferro, le finestre sono in ferro e vetro, la pavimentazione interna in listoni di legno, locali pitturati in maniera tradizionale, impianto elettrico fuori traccia .

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A PONSACCO (PI)
VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 57, PIANO T-1**

In sede di sopralluogo era presente il sig. ██████████ per conto della Società esecutata, il quale dichiarava che l'intero fabbricato di cui alla presente procedura esecutiva era nella disponibilità di detta Società .

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 55, PIANO T

In sede di sopralluogo era presente il sig. ██████████ per conto della Società esecutata, il quale dichiarava che l'intero fabbricato di cui alla presente procedura esecutiva era nella disponibilità di detta Società .

BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 59, PIANO T

In sede di sopralluogo era presente il sig. ██████████ per conto della Società esecutata, il quale dichiarava che l'intero fabbricato di cui alla presente procedura esecutiva era nella disponibilità di detta Società .

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A PONSACCO (PI)
VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 57, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2002	[REDACTED] con sede in Pisa, per la quota di proprietà di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Anna Gaudiano	10/09/2002	27199	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	12/09/2002	14902	9035
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come riportato nella relazione notarile in atti, la piena proprietà del bene pervenne a [REDACTED] in forza di Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Pisa il 30/07/1979 e trascritto a Livorno il 06/08/1979 al n. 5096 di formalità.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 55, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/2002	[REDACTED] con sede in Pisa, per la quota di proprietà di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.ssa Anna Gaudiano	10/09/2002	27199	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	12/09/2002	14902	9035
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come riportato nella relazione notarile in atti, la piena proprietà del bene pervenne a [REDACTED] in forza di Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Pisa il 30/07/1979 e trascritto a Livorno il 06/08/1979 al n. 5096 di formalità.

BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 59, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 17/09/2002	[REDACTED] con sede in Pisa, per la	Decreto di trasferimento immobili

quota di proprietà di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ██████████	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Tribunale di Pisa	17/09/2002	297	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Livorno	14/10/2002	16859	10041
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Come riportato nella relazione notarile in atti, la piena proprietà del bene pervenne a ██████████ in forza di Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Pisa il 16/09/1977 e trascritto a Livorno il 24/09/1977 al n. 5381 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 – CIVILE ABITAZIONE UBIcata A PONSACCO (PI)
VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 57, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 06/08/2008
Reg. gen. 14265 - Reg. part. 3456
Quota: 1/1
Importo: € 1.190.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. in Amministrazione Straordinaria
Contro ██████████, ██████████
Capitale: € 595.000,00
Rogante: Dott. Roberto Romoli
Data: 01/08/2008
N° repertorio: 30815
- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73 Mod. da D.Lgs 46/99 e da D.Lgs 193/01
Iscritto a Livorno il 15/02/2011
Reg. gen. 2389 - Reg. part. 540
Quota: 1/1
Importo: € 1.136.579,08
A favore di EQUITALIA CERIT S.P.A.
Contro ██████████
Capitale: € 568.289,54
Rogante: EQUITALIA CERIT S.P.A.
Data: 09/02/2011
N° repertorio: 592
N° raccolta: 87
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Livorno il 17/08/2012

Reg. gen. 11604 - Reg. part. 1809

Quota: 1/1

Importo: € 551.645,62

A favore di EQUITALE CENTRO S.P.A.

Contro [REDACTED]

Capitale: € 275.822,81

N° repertorio: 28

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Livorno il 26/08/2022

Reg. gen. 15935 - Reg. part. 2800

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. in Amministrazione Straordinaria

Contro [REDACTED]

Capitale: € 150.000,00

Note: Formalità di riferimento iscrizione Ipoteca Volontaria n. 3618 di particolare del 12/09/2002, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, durata anni 10, atto notarile pubblico Dott.ssa Anna Gaudiano del 10/09/2002, repertorio n. 27201 .

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Livorno il 05/02/2014

Reg. gen. 1476 - Reg. part. 1098

Quota: 1/1

A favore di Massa dei Creditori del Fallimento Società [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Livorno il 22/09/2022

Reg. gen. 16869 - Reg. part. 11970

Quota: 1/1

A favore di APORTI S.R.L.

Contro [REDACTED]

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 55, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Livorno il 06/08/2008

Reg. gen. 14265 - Reg. part. 3456

Quota: 1/1

Importo: € 1.190.000,00

A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. in Amministrazione Straordinaria

Contro [REDACTED]

Capitale: € 595.000,00

Rogante: Dott. Roberto Romoli

Data: 01/08/2008

N° repertorio: 30815

- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73 Mod. da D.Lgs 46/99 e da D.Lgs 193/01

Iscritto a Livorno il 15/02/2011

Reg. gen. 2389 - Reg. part. 540

Quota: 1/1

Importo: € 1.136.579,08

A favore di EQUITALIA CERIT S.P.A.

Contro [REDACTED]

Capitale: € 568.289,54

Rogante: EQUITALIA CERIT S.P.A.

Data: 09/02/2011

N° repertorio: 592

N° raccolta: 87

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)

Iscritto a Livorno il 17/08/2012

Reg. gen. 11604 - Reg. part. 1809

Quota: 1/1

Importo: € 551.645,62

A favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Contro [REDACTED]

Capitale: € 275.822,81

N° repertorio: 28

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Livorno il 26/08/2022

Reg. gen. 15935 - Reg. part. 2800

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. in Amministrazione Straordinaria

Contro [REDACTED]

Capitale: € 150.000,00

Note: Formalità di riferimento iscrizione Ipoteca Volontaria n. 3618 di particolare del 12/09/2002, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, durata anni 10, atto notarile pubblico Dott.ssa Anna Gaudiano del 10/09/2002, repertorio n. 27201.

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Livorno il 05/02/2014

Reg. gen. 1476 - Reg. part. 1098

Quota: 1/1

A favore di Massa dei Creditori del Fallimento Società [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Livorno il 22/09/2022

Reg. gen. 16869 - Reg. part. 11970

Quota: 1/1

A favore di APORTI S.R.L.

Contro [REDACTED]

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 06/08/2008
Reg. gen. 14265 - Reg. part. 3456
Quota: 1/1
Importo: € 1.190.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. in Amministrazione Straordinaria
Contro [REDACTED]
Capitale: € 595.000,00
Rogante: Dott. Roberto Romoli
Data: 01/08/2008
N° repertorio: 30815
- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 DPR 602/73 Mod. da D.Lgs 46/99 e da D.Lgs 193/01
Iscritto a Livorno il 15/02/2011
Reg. gen. 2389 - Reg. part. 540
Quota: 1/1
Importo: € 1.136.579,08
A favore di EQUITALIA CERIT S.P.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 568.289,54
Rogante: EQUITALIA CERIT S.P.A.
Data: 09/02/2011
N° repertorio: 592
N° raccolta: 87
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Livorno il 17/08/2012
Reg. gen. 11604 - Reg. part. 1809
Quota: 1/1
Importo: € 551.645,62
A favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A.
Contro [REDACTED]
Capitale: € 275.822,81
N° repertorio: 28
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Livorno il 26/08/2022
Reg. gen. 15935 - Reg. part. 2800
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di Cassa di Risparmio di Volterra S.p.A. in Amministrazione Straordinaria
Contro [REDACTED]
Capitale: € 150.000,00
Note: Formalità di riferimento iscrizione Ipoteca Volontaria n. 3618 di particolare del 12/09/2002, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, durata anni 10, atto notarile pubblico Dott.ssa Anna Gaudiano del 10/09/2002, repertorio n. 27201.



- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Livorno il 05/02/2014

Reg. gen. 1476 - Reg. part. 1098

Quota: 1/1

A favore di Massa dei Creditori del Fallimento Società [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Livorno il 22/09/2022

Reg. gen. 16869 - Reg. part. 11970

Quota: 1/1

A favore di APORTI S.R.L.

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A PONSACCO (PI)

VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 57, PIANO T-1

I beni oggetto della presente procedura costituiscono un organismo edilizio indipendente corredato da resede pertinenziale, il tutto individuato nel vigente Piano Operativo Comunale nel Tessuto Urbano Consolidato, di cui all'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione, avente classificazione B3 - Aree con edifici a tipologie diversificate, art. 45 delle medesime norme.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 55, PIANO T

I beni oggetto della presente procedura costituiscono un organismo edilizio indipendente corredato da resede pertinenziale, il tutto individuato nel vigente Piano Operativo Comunale nel Tessuto Urbano Consolidato, di cui all'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione, avente classificazione B3 - Aree con edifici a tipologie diversificate, art. 45 delle medesime norme.

BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 59, PIANO T

I beni oggetto della presente procedura costituiscono un organismo edilizio indipendente corredato da resede pertinenziale, il tutto individuato nel vigente Piano Operativo Comunale nel Tessuto Urbano Consolidato, di cui all'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione, avente classificazione B3 - Aree con edifici a tipologie diversificate, art. 45 delle medesime norme.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - CIVILE ABITAZIONE UBICATA A PONSACCO (PI)

VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 57, PIANO T-1

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

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura costituiscono un fabbricato indipendente, edificato con licenza approvata dal Comune di Ponsacco in data 13/06/1959, Pratica Edilizia n. 36/1959, per la costruzione di abitazione e negozi, dichiarato abitabile con Autorizzazione del 15/01/1960 . Successivamente è stato oggetto a rilascio di Nulla Osta n. 207 del 26/11/1973, per la sopraelevazione di un piano, tale opera non è stata realizzata e la pratica risulta archiviata .

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Confrontando lo stato dei luoghi con il grafico allegato al titolo autorizzativo di cui sopra, sono state rilevate alcune modeste difformità che non pregiudicano la commerciabilità del bene ma sono state considerate in sede di valutazione ritenendo che esistano i presupposti per la presentazione di pratica in sanatoria, con costo stimato in €. 3.000,00 (Euro tremila//00), comprensivo di spese tecniche e diritti comunali .

In sede di sopralluogo, nel resede pertinenziale, sono stati rilevati due manufatti, uno di piccole dimensioni in muratura con copertura in lastre di cemento-amianto realizzato in adiacenza del prospetto tergale del fabbricato, l'altro, di maggiore consistenza, realizzato in lamiera, entrambi costruiti in assenza di titoli abilitativi e pertanto da rimuovere con costo stimato in €. 8.000,00 (Euro ottomila//00) .

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sui beni oggetto della presente, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto . D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio . Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene agli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali . In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione .

L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento, per quanto visivamente riscontrato, conformi all'epoca della loro realizzazione .

Detto bene ricade nell'applicazione del D.Lgs. n. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. n. 311/2006 e successivo D.Lgs. n. 63/2013 convertito con Legge n. 90/2013 ; che prevede che in occasione di vendita, trasferimento a titolo gratuito e di nuove locazioni, anche di singole unità immobiliari esistenti, l'immobile deve essere dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) .

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 55, PIANO T

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

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura costituiscono un fabbricato indipendente, edificato con licenza approvata dal Comune di Ponsacco in data 13/06/1959, Pratica Edilizia n. 36/1959, per la costruzione

di abitazione e negozi, dichiarato abitabile con Autorizzazione del 15/01/1960 . Successivamente è stato oggetto a rilascio di Nulla Osta n. 207 del 26/11/1973, per la sopraelevazione di un piano, tale opera non è stata realizzata e la pratica risulta archiviata .

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Confrontando lo stato dei luoghi con il grafico allegato al titolo autorizzativo di cui sopra, sono state rilevate alcune modeste difformità che non pregiudicano la commerciabilità del bene ma sono state considerate in sede di valutazione ritenendo che esistano i presupposti per la presentazione di pratica in sanatoria, con costo stimato in €. 2.500,00 (Euro duemilacinquecento//00), comprensivo di spese tecniche e diritti comunali .

Per quanto attiene al ripristino dello stato legittimo, previa demolizione dei due manufatti realizzati nel resede pertinenziale in assenza di titoli abilitativi, si conferma quanto indicato al precedente Bene 1 .

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sui beni oggetto della presente, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto . D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio . Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene agli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali . In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione .

L'unità è dotata di impianti, per quanto visivamente riscontrato, conformi all'epoca della loro realizzazione .

In riferimento all'applicazione del D.Lgs. n. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. n. 311/2006 e successivo D.Lgs. n. 63/2013 convertito con Legge n. 90/2013 ; che prevede che in occasione di vendita, trasferimento a titolo gratuito e di nuove locazioni, anche di singole unità immobiliari esistenti, l'immobile deve essere dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), si evidenzia che la categoria catastale attribuita al presente bene (magazzino C/2) non prevede la redazione di tale certificato . Si precisa che, la destinazione urbanistica della presente unità immobiliare risulta essere negozio (Pratica edilizia n. 36/1959 - Autorizzazione all'abitabilità del 15/01/1960), categoria catastale C/1 che ricade nell'applicazione della normativa anzidetta, circostanza presa in considerazione in sede di valutazione .

BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 59, PIANO T

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

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura costituiscono un fabbricato indipendente, edificato con licenza approvata dal Comune di Ponsacco in data 13/06/1959, Pratica Edilizia n. 36/1959, per la costruzione di abitazione e negozi, dichiarato abitabile con Autorizzazione del 15/01/1960 . Successivamente è stato

oggetto a rilascio di Nulla Osta n. 207 del 26/11/1973, per la sopraelevazione di un piano, tale opera non è stata realizzata e la pratica risulta archiviata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Confrontando lo stato dei luoghi con il grafico allegato al titolo autorizzativo di cui sopra, sono state rilevate alcune modeste difformità che non pregiudicano la commerciabilità del bene ma sono state considerate in sede di valutazione ritenendo che esistano i presupposti per la presentazione di pratica in sanatoria, con costo stimato in €. 2.500,00 (Euro duemilacinquecento//00), comprensivo di spese tecniche e diritti comunali.

Per quanto attiene al ripristino dello stato legittimo, previa demolizione dei due manufatti realizzati nel resede pertinenziale in assenza di titoli abilitativi, si conferma quanto indicato al Bene 1.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sui beni oggetto della presente, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene agli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

L'unità è dotata di impianti, per quanto visivamente riscontrato, conformi all'epoca della loro realizzazione.

Detto bene ricade nell'applicazione del D.Lgs. n. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. n. 311/2006 e successivo D.Lgs. n. 63/2013 convertito con Legge n. 90/2013; che prevede che in occasione di vendita, trasferimento a titolo gratuito e di nuove locazioni, anche di singole unità immobiliari esistenti, l'immobile deve essere dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 57, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 55, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - FONDO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, 59, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto della presente procedura costituiscono un unico organismo edilizio costituito da tre unità immobiliari, corredate da resede pertinenziale ad uso comune .

Considerate le caratteristiche costruttive dell'immobile si procede con la formazione di un unico lotto .

I beni in vendita sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel Foglio 12, Particella 400 come di seguito indicato :

- sub. 3, unità abitativa posta piano terra / piano primo ;
- sub. 1, magazzino piano terra (destinazione urbanistica riportata nei titoli abilitativi negozio) ;
- sub. 2, fondo piano terra .

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

- **Bene N° 1** – Civile abitazione ubicata a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 57, piano T-1
Oggetto della presente procedura è un fabbricato indipendente elevato su due piani fuori terra, corredato da resede pertinenziale circostante, costituito da una unità per civile abitazione, un fondo ad uso magazzino ed un fondo ad uso commerciale, il tutto di proprietà della SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA **[REDACTED]** . Si precisa che l'unità catastalmente censita come magazzino, di cui al successivo Bene 2 (Foglio 12, Particella 400 sub. 1, categoria C/2), risulta avere destinazione urbanistica negozio, come riportato nei titoli abilitativi ricevuti dall'archivio comunale . Il presente bene è l'unità per civile abitazione elevata su due piani fuori terra accessibile dal nc. 57 della via G. Di Vittorio, tramite il resede pertinenziale di cui sopra . Detta unità è così composta : - al piano terra da ingresso, disimpegno, ripostiglio e scale; - al piano primo da disimpegno, tinello con cucina e balcone, pranzo, w.c. e tre camere di cui una dotata di balcone . In sede di sopralluogo, nel resede pertinenziale, sono stati rilevati due manufatti, uno di piccole dimensioni in muratura con copertura in lastre di cemento-amianto realizzato in adiacenza del prospetto tergale del fabbricato, l'altro, di maggiore consistenza, realizzato in lamiera, entrambi costruiti in assenza di titoli abilitativi e pertanto da rimuovere .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 400, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 182.195,00

Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni che devono essere valutati sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, le caratteristiche generali del fabbricato, le sue caratteristiche costruttive, la destinazione dei fabbricati circostanti, la presenza di verde e di parcheggi, la rumorosità e salubrità della zona ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc...) e condizioni intrinseche (ovvero proprie delle unità immobiliari come il loro stato di manutenzione, la consistenza, la distribuzione interna, la dotazione degli impianti, il tipo di rifiniture, ecc...) . La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare i valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima ed anche tenuto conto delle quotazioni di immobili simili rilevate dall'Agenzia del territorio e dal " Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. - Pisa " . Il metodo, con cui nel caso specifico si

effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato e per quella medesima epoca . Dalla comparazione delle caratteristiche delle unità oggetto di stima con quelle dell'unità di minimo e massimo prezzo di mercato è possibile giungere al valore dei beni stimati . Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni .

I beni di cui alla presente procedura, sono ubicati nel centro abitato del Comune di Ponsacco, in zona a carattere residenziale, adeguatamente servita da viabilità pubblica, con presenza, nelle immediate vicinanze, di servizi primari quali farmacie, poste, banche, ecc. .

Si precisa che il valore di stima al mq. di €. 1.300,00 (Euro milletrecento//00), è comprensivo dell'incidenza del resede pertinenziale a comune con le unità di cui ai Beni n. 2 e 3, oggetto anch'esse della presente procedura esecutiva .

• **Bene N° 2 -** Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 55, piano T

Oggetto della presente procedura è un fabbricato indipendente elevato su due piani fuori terra, corredato da resede pertinenziale circostante, costituito da una unità per civile abitazione, un fondo ad uso magazzino ed un fondo ad uso commerciale, il tutto di proprietà della SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA ~~XXXXXXXXXXXX~~ . Il presente bene è costituito dal fondo catastalmente censito ad uso magazzino, posto su porzione del piano terra del maggior fabbricato, accessibile dal n. 55 della via G. Di Vittorio, tramite il resede pertinenziale di cui sopra, composto da due locali . Si evidenzia che dal riscontro della documentazione urbanistica ricevuta dal Comune di Ponsacco (Pratica edilizia n. 36/1959 - Autorizzazione all'abitabilità del 15/01/1960), detta unità risulta avere destinazione negozio . In sede di sopralluogo, nel resede pertinenziale, sono stati rilevati due manufatti, uno di piccole dimensioni in muratura con copertura in lastre di cemento-amianto realizzato in adiacenza del prospetto tergale del fabbricato, l'altro, di maggiore consistenza, realizzato in lamiera, entrambi costruiti in assenza di titoli abilitativi e pertanto da rimuovere .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 400, Sub. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 33.824,00

Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni che devono essere valutati sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, le caratteristiche generali del fabbricato, le sue caratteristiche costruttive, la destinazione dei fabbricati circostanti, la presenza di verde e di parcheggi, la rumorosità e salubrità della zona ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc...) e condizioni intrinseche (ovvero proprie delle unità immobiliari come il loro stato di manutenzione, la consistenza, la distribuzione interna, la dotazione degli impianti, il tipo di rifiniture, ecc...) . La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare i valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima ed anche tenuto conto delle quotazioni di immobili simili rilevate dall'Agenzia del territorio e dal " Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. - Pisa " . Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato e per quella medesima epoca . Dalla comparazione delle caratteristiche delle unità oggetto di stima con quelle dell'unità di minimo e massimo prezzo di mercato è possibile giungere al valore dei beni stimati . Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni .

I beni di cui alla presente procedura, sono ubicati nel centro abitato del Comune di Ponsacco, in zona a carattere residenziale, adeguatamente servita da viabilità pubblica, con presenza, nelle immediate vicinanze, di servizi primari quali farmacie, poste, banche, ecc. .

La valutazione del presente bene tiene conto della destinazione urbanistica ad uso negozio riportata nei titoli abilitativi (Pratica edilizia n. 36/1959 - Autorizzazione all'abitabilità del 15/01/1960), in quanto le variazioni d'uso catastali delle unità immobiliari non possono prescindere dalla preventiva presentazione di pratica presso i competenti Enti e ottenimento, se necessario, di eventuale parere favorevole per il cambio di destinazione richiesto.

Considerato quanto sopra indicato, tenuto conto di quanto indicato nei precedenti paragrafi, il valore di stima al mq. attribuito al presente bene è pari ad €. 800,00 (Euro ottocento//00), comprensivo dell'incidenza del resede pertinenziale a comune con le unità di cui ai Beni n. 1 e 3, oggetto anch'esse della presente procedura esecutiva.

- **Bene N° 3** - Fondo ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 59, piano T

Oggetto della presente procedura è un fabbricato indipendente elevato su due piani fuori terra, corredato da resede pertinenziale circostante, costituito da una unità per civile abitazione, un fondo ad uso magazzino ed un fondo ad uso commerciale, il tutto di proprietà della SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA [REDACTED]. Si precisa che l'unità catastalmente censita come magazzino, di cui al precedente Bene 2 (Foglio 12, Particella 400 sub. 1, categoria C/2), risulta avere destinazione urbanistica negozio, come riportato nei titoli abilitativi ricevuti dall'archivio comunale. Il presente bene è costituito dal fondo posto su porzione del piano terra del maggior fabbricato, accessibile dal n. 59 della via G. Di Vittorio, tramite il resede pertinenziale di cui sopra, composto da due locali. In sede di sopralluogo, nel resede pertinenziale, sono stati rilevati due manufatti, uno di piccole dimensioni in muratura con copertura in lastre di cemento-amianto realizzato in adiacenza del prospetto tergale del fabbricato, l'altro, di maggiore consistenza, realizzato in lamiera, entrambi costruiti in assenza di titoli abilitativi e pertanto da rimuovere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 400, Sub. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 35.072,00

Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni che devono essere valutati sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, le caratteristiche generali del fabbricato, le sue caratteristiche costruttive, la destinazione dei fabbricati circostanti, la presenza di verde e di parcheggi, la rumorosità e salubrità della zona ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc...) e condizioni intrinseche (ovvero proprie delle unità immobiliari come il loro stato di manutenzione, la consistenza, la distribuzione interna, la dotazione degli impianti, il tipo di rifiniture, ecc...). La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare i valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima ed anche tenuto conto delle quotazioni di immobili simili rilevate dall'Agenzia del territorio e dal "Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. - Pisa". Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato e per quella medesima epoca. Dalla comparazione delle caratteristiche delle unità oggetto di stima con quelle dell'unità di minimo e massimo prezzo di mercato è possibile giungere al valore dei beni stimati. Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni.

I beni di cui alla presente procedura, sono ubicati nel centro abitato del Comune di Ponsacco, in zona a carattere residenziale, adeguatamente servita da viabilità pubblica, con presenza, nelle immediate vicinanze, di servizi primari quali farmacie, poste, banche, ecc..

Si precisa che il valore di stima al mq. di €. 800,00 (Euro ottocento//00), è comprensivo dell'incidenza del resede pertinenziale a comune con le unità di cui ai Beni n. 1 e 2, oggetto anch'esse della presente procedura esecutiva.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Civile abitazione Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 57, piano T-1	140,15 mq	1.300,00 €/mq	€ 182.195,00	100,00%	€ 182.195,00
Bene N° 2 - Magazzino Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 55, piano T	42,28 mq	800,00 €/mq	€ 33.824,00	100,00%	€ 33.824,00
Bene N° 3 - Fondo Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 59, piano T	43,84 mq	800,00 €/mq	€ 35.072,00	100,00%	€ 35.072,00
Valore di stima:					€ 251.091,00

Valore di stima: € 251.091,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica Bene 1	3000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica Bene 2	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica Bene 3	2500,00	€
Costo per rimozione manufatti realizzati in assenza di titoli abilitativi	8000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 209.981,90 che si arrotonda ad € 210.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare

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.

San Giuliano Terme, li 24/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Arrighi Giacomo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di pignoramento immobiliare con nota di trascrizione
- ✓ Certificazione notarile
- ✓ Note di trascrizione atti di provenienza
- ✓ Ispezione ipotecaria
- ✓ Visure catastali storiche
- ✓ Planimetrie catastali attuali e storiche
- ✓ Estratto della mappa catastale
- ✓ Estratto cartografico del Piano Operativo del Comune di Ponsacco
- ✓ Estratto Google Earth
- ✓ Documentazione urbanistica
- ✓ Riprese fotografiche interne ed esterne

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Civile abitazione ubicata a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 57, piano T-1
Oggetto della presente procedura è un fabbricato indipendente elevato su due piani fuori terra, corredato da resede pertinenziale circostante, costituito da una unità per civile abitazione, un fondo ad uso magazzino ed un fondo ad uso commerciale, il tutto di proprietà della SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA "██████████". Si precisa che l'unità catastalmente censita come magazzino, di cui al successivo Bene 2 (Foglio 12, Particella 400 sub. 1, categoria C/2), risulta avere destinazione urbanistica negozio, come riportato nei titoli abilitativi ricevuti dall'archivio comunale. Il presente bene è l'unità per civile abitazione elevata su due piani fuori terra accessibile dal nc. 57 della via G. Di Vittorio, tramite il resede pertinenziale di cui sopra. Detta unità è così composta: - al piano terra da ingresso, disimpegno, ripostiglio e scale; - al piano primo da disimpegno, tinello con cucina e balcone, pranzo, w.c. e tre camere di cui una dotata di balcone. In sede di sopralluogo, nel resede pertinenziale, sono stati rilevati due manufatti, uno di piccole dimensioni in muratura con copertura in lastre di cemento-amianto realizzato in adiacenza del prospetto tergale del fabbricato, l'altro, di maggiore consistenza, realizzato in lamiera, entrambi costruiti in assenza di titoli abilitativi e pertanto da rimuovere.
Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 400, Sub. 3, Categoria A2.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Destinazione urbanistica: i beni oggetto della presente procedura costituiscono un organismo edilizio indipendente corredato da resede pertinenziale, il tutto individuato nel vigente Piano Operativo Comunale nel Tessuto Urbano Consolidato, di cui all'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione, avente classificazione B3 - Aree con edifici a tipologie diversificate, art. 45 delle medesime norme.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 55, piano T
Oggetto della presente procedura è un fabbricato indipendente elevato su due piani fuori terra, corredato da resede pertinenziale circostante, costituito da una unità per civile abitazione, un fondo ad uso magazzino ed un fondo ad uso commerciale, il tutto di proprietà della SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA "██████████". Il presente bene è costituito dal fondo catastalmente censito ad uso magazzino, posto su porzione del piano terra del maggior fabbricato, accessibile dal n. 55 della via G. Di Vittorio, tramite il resede pertinenziale di cui sopra, composto da due locali. Si evidenzia che dal riscontro della documentazione urbanistica ricevuta dal Comune di Ponsacco (Pratica edilizia n. 36/1959 - Autorizzazione all'abitabilità del 15/01/1960), detta unità risulta avere destinazione negozio. In sede di sopralluogo, nel resede pertinenziale, sono stati rilevati due manufatti, uno di piccole dimensioni in muratura con copertura in lastre di cemento-amianto realizzato in adiacenza del prospetto tergale del fabbricato, l'altro, di maggiore consistenza, realizzato in lamiera, entrambi costruiti in assenza di titoli abilitativi e pertanto da rimuovere.
Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 400, Sub. 1, Categoria C2.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Destinazione urbanistica: i beni oggetto della presente procedura costituiscono un organismo edilizio indipendente corredato da resede pertinenziale, il tutto individuato nel vigente Piano Operativo Comunale nel Tessuto Urbano Consolidato, di cui all'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione, avente classificazione B3 - Aree con edifici a tipologie diversificate, art. 45 delle medesime norme.
- **Bene N° 3** - Fondo ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 59, piano T
Oggetto della presente procedura è un fabbricato indipendente elevato su due piani fuori terra, corredato da resede pertinenziale circostante, costituito da una unità per civile abitazione, un fondo ad uso magazzino ed un fondo ad uso commerciale, il tutto di proprietà della SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ

LIMITATA ~~200.000.000.000~~ S.p.A.". Si precisa che l'unità catastalmente censita come magazzino, di cui al precedente Bene 2 (Foglio 12, Particella 400 sub. 1, categoria C/2), risulta avere destinazione urbanistica negozio, come riportato nei titoli abilitativi ricevuti dall'archivio comunale. Il presente bene è costituito dal fondo posto su porzione del piano terra del maggior fabbricato, accessibile dal n. 59 della via G. Di Vittorio, tramite il resede pertinenziale di cui sopra, composto da due locali. In sede di sopralluogo, nel resede pertinenziale, sono stati rilevati due manufatti, uno di piccole dimensioni in muratura con copertura in lastre di cemento-amianto realizzato in adiacenza del prospetto tergale del fabbricato, l'altro, di maggiore consistenza, realizzato in lamiera, entrambi costruiti in assenza di titoli abilitativi e pertanto da rimuovere.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 400, Sub. 2, Categoria C1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: I beni oggetto della presente procedura costituiscono un organismo edilizio indipendente corredato da resede pertinenziale, il tutto individuato nel vigente Piano Operativo Comunale nel Tessuto Urbano Consolidato, di cui all'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione, avente classificazione B3 - Aree con edifici a tipologie diversificate, art. 45 delle medesime norme.

Prezzo base d'asta: € 210.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 188/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 210.000,00

Bene N° 1 - Civile abitazione			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 57, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Civile abitazione Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 400, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	140,15 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in modesto stato conservativo. Sui soffitti del piano primo sono presenti alcune tracce di infiltrazioni di acque meteoriche, oltre ad alcune lesioni presenti nel solaio sottotetto. Gli infissi interni ed esterni, in particolare quest'ultimi, necessitano di manutenzione. Nella parte sottostante del balcone attestante via G. Di Vittorio, si evidenzia il distacco di porzione di cls di copertura dei ferri. Il fabbricato di cui alla presente procedura esecutiva, dovrà essere oggetto ad interventi di manutenzione che dovranno interessare la copertura, le facciate, i camminamenti esterni, oltre a ripristinare i tratti di recinzioni gravemente danneggiati (lato via Grandi) e revisionare e mettere a norma gli impianti presenti.		
Descrizione:	Oggetto della presente procedura è un fabbricato indipendente elevato su due piani fuori terra, corredato da resede pertinenziale circostante, costituito da una unità per civile abitazione, un fondo ad uso magazzino ed un fondo ad uso commerciale, il tutto di proprietà della SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA "XXXXXXXXXX". Si precisa che l'unità catastalmente censita come magazzino, di cui al successivo Bene 2 (Foglio 12, Particella 400 sub. 1, categoria C/2), risulta avere destinazione urbanistica negozio, come riportato nei titoli abilitativi ricevuti dall'archivio comunale. Il presente bene è l'unità per civile abitazione elevata su due piani fuori terra accessibile dal nc. 57 della via G. Di Vittorio, tramite il resede pertinenziale di cui sopra. Detta unità è così composta: - al piano terra da ingresso, disimpegno, ripostiglio e scale; - al piano primo da disimpegno, tinello con cucina e balcone, pranzo, w.c. e tre camere di cui una dotata di balcone. In sede di sopralluogo, nel resede pertinenziale, sono stati rilevati due manufatti, uno di piccole dimensioni in muratura con copertura in lastre di cemento-amianto realizzato in adiacenza del prospetto tergale del fabbricato, l'altro, di maggiore consistenza, realizzato in lamiera, entrambi costruiti in assenza di titoli abilitativi e pertanto da rimuovere.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 55, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 400, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	42,28 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo non è stato possibile accedere al locale attestante via G. Di Vittorio causa serranda bloccata. Per quanto è stato possibile visivamente verificare, il presente bene si presenta in modesto stato conservativo. Il fabbricato di cui alla presente procedura esecutiva, dovrà essere oggetto ad interventi di manutenzione che dovranno interessare la copertura, le facciate, i camminamenti esterni, oltre a ripristinare i tratti di recinzioni gravemente danneggiati (lato via Grandi) e revisionare e mettere a norma gli impianti presenti.		
Descrizione:	Oggetto della presente procedura è un fabbricato indipendente elevato su due piani fuori terra, corredato da resede pertinenziale circostante, costituito da una unità per civile abitazione, un fondo ad uso magazzino ed un fondo ad uso commerciale, il tutto di proprietà della SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA "XXXXXXXXXX". Il presente bene è costituito dal fondo catastalmente censito ad uso magazzino, posto su porzione del piano terra del maggior fabbricato, accessibile dal n. 55 della via G. Di		

	Vittorio, tramite il resede pertinenziale di cui sopra, composto da due locali . Si evidenzia che dal riscontro della documentazione urbanistica ricevuta dal Comune di Ponsacco (Pratica edilizia n. 36/1959 - Autorizzazione all'abitabilità del 15/01/1960), detta unità risulta avere destinazione negozio . In sede di sopralluogo, nel resede pertinenziale, sono stati rilevati due manufatti, uno di piccole dimensioni in muratura con copertura in lastre di cemento-amianto realizzato in adiacenza del prospetto tergale del fabbricato, l'altro, di maggiore consistenza, realizzato in lamiera, entrambi costruiti in assenza di titoli abilitativi e pertanto da rimuovere .
Vendita soggetta a IVA:	NO

Bene N° 3 - Fondo

Ubicazione:	Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 59, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fondo Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 400, Sub. 2, Categoria C1	Superficie	43,84 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in modesto stato conservativo . Il fabbricato, di cui alla presente procedura esecutiva, dovrà essere oggetto ad interventi di manutenzione che dovranno interessare la copertura, le facciate, i camminamenti esterni, oltre a ripristinare i tratti di recinzioni gravemente danneggiati (lato via Grandi) e revisionare e mettere a norma gli impianti presenti .		
Descrizione:	Oggetto della presente procedura è un fabbricato indipendente elevato su due piani fuori terra, corredato da resede pertinenziale circostante, costituito da una unità per civile abitazione, un fondo ad uso magazzino ed un fondo ad uso commerciale, il tutto di proprietà della SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA "ARUBAPEC S.P.A." . Si precisa che l'unità catastalmente censita come magazzino, di cui al precedente Bene 2 (Foglio 12, Particella 400 sub. 1, categoria C/2), risulta avere destinazione urbanistica negozio, come riportato nei titoli abilitativi ricevuti dall'archivio comunale . Il presente bene è costituito dal fondo posto su porzione del piano terra del maggior fabbricato, accessibile dal n. 59 della via G. Di Vittorio, tramite il resede pertinenziale di cui sopra, composto da due locali . In sede di sopralluogo, nel resede pertinenziale, sono stati rilevati due manufatti, uno di piccole dimensioni in muratura con copertura in lastre di cemento-amianto realizzato in adiacenza del prospetto tergale del fabbricato, l'altro, di maggiore consistenza, realizzato in lamiera, entrambi costruiti in assenza di titoli abilitativi e pertanto da rimuovere .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

TRIBUNALE DI PISA

Esecuzione Immobiliare n. 188/2022 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: [REDACTED]

contro

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

Via [REDACTED]

56125 - Pisa (PI)

All'udienza del 22/02/2024, il sottoscritto Geom. Arrighi Giacomo, con studio in Via C. B. Cavour, 26 - Arena Metato - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email giacomo.arrighi@gmail.com, PEC giacomo.arrighi@geopec.it, Tel. 050 810147 / 050 812714, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. .

PREMESSO CHE

- in data 25/09/2024 veniva depositata nel fascicolo telematico perizia di stima dei seguenti beni immobiliari costituenti un Lotto Unico:
 - **Bene N° 1** - Civile abitazione ubicata a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 57, piano T-1 - Catasto Fabbricati Foglio 12, Particella 400 sub. 3
 - **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 55, piano T - Catasto Fabbricati Foglio 12, Particella 400 sub. 1
 - **Bene N° 3** - Fondo ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 59, piano T - Catasto Fabbricati Foglio 12, Particella 400 sub. 2
- Il valore dei beni immobiliari veniva stimato in €. 210.000,00 :

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Civile abitazione Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 57, piano T-1	140,15 mq	1.300,00 €/mq	€ 182.195,00	100,00%	€ 182.195,00
Bene N° 2 - Magazzino Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 55, piano T	42,28 mq	800,00 €/mq	€ 33.824,00	100,00%	€ 33.824,00
Bene N° 3 - Fondo Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 59, piano T	43,84 mq	800,00 €/mq	€ 35.072,00	100,00%	€ 35.072,00
Valore di stima:					€ 251.091,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica Bene 1	3000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica Bene 2	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica Bene 3	2500,00	€
Costo per rimozione manufatti realizzati in assenza di titoli abilitativi	8000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore di stima perizia depositata in data 25/09/2024: € 209.981,90 che si arrotonda ad € 210.000,00

in data 04/11/2024, il procuratore della parte esecutata depositava agli atti della procedura note per l'udienza del 05/11/2024, evidenziando che *"nei giorni appena trascorsi, presumibilmente a causa degli eventi meteorologici estremi di comune conoscenza stante la visibilità data agli stessi dai media nazionali, si sono verificate nel vano retrostante il magazzino oggetto di stima da parte del C.T.U. (in perizia individuato come "Bene n. 3 - Fg. 12, part. 400, sub. 2, C/1, cat. 5 di mq. 42), copiose infiltrazioni provenienti dalla falda sottostante..."*, chiedendo *"...un supplemento di perizia per verificare le attuali condizione del locale in parola..."*;

all'udienza del 05/12/2024, il G.E. assegnava *"termine di trenta giorni al Custode ed al perito già nominato per relazionare in merito alle problematiche infiltrative denunciate dall'esecutato ed in merito all'eventuale necessità di un aggiornamento dell'elaborato peritale come da parte motiva"* ;

in data 27/12/2024, veniva depositata integrazione alla perizia del 25/09/2024 apportando un deprezzamento del Bene 2 nella misura del 5%, confermando i valori espressi per i Beni 1 e 3

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Civile abitazione Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 57, piano T-1	140,15 mq	1.300,00 €/mq	€ 182.195,00	100,00%	€ 182.195,00
Bene N° 2 - Magazzino Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 55, piano T	42,28 mq	800,00 €/mq	€ 33.824,00	100,00%	€ 33.824,00
Bene N° 3 - Fondo Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 59, piano T	43,84 mq	800,00 €/mq	€ 35.072,00	100,00%	€ 35.072,00
Valore di stima:					€ 251.091,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica Bene 1	3000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica Bene 2	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica Bene 3	2500,00	€
Costo per rimozione manufatti realizzati in assenza di titoli abilitativi	8000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Problematiche infiltrative Bene 2 sopralluogo ricognitivo del 19/12/2024 - 5% su € 33.824,00	1.691,20	€

Valore di stima integrazione depositata in data 27/12/2024: € 208.290,70 che si arrotonda ad € 208.000,00

in data 15/01/2025, il procuratore della parte esecutata depositava agli atti ulteriore istanza evidenziando che *"...probabilmente a causa del passaggio di un mezzo pesante sulla via Di Vittorio, le vibrazioni prodotte si sono riflesse sulle fondazioni e da queste sulla struttura portante a sostegno della copertura, andando ad allargare la "setola" già esistente nell'intradosso del soffitto non praticabile e passante in senso trasversale per la larghezza della casa;"* chiedendo *"...un ulteriore sopralluogo del CTU affinché accerti la attuale"*

consistenza del danno e valuti l'eventuale necessità, o comunque l'opportunità, di un ulteriore sostegno statico, quantificando in tal caso il costo di un tale intervento in decurtazione del prezzo di stima;"

- all'udienza del 04/03/2025 il G.E. "Invita il perito a valutare un aggiornamento dell'elaborato peritale" .

RELAZIONE RICOGNIZIONE PERITO

Oggetto della presente procedura è un fabbricato indipendente elevato su due piani fuori terra, corredato da resede pertinenziale circostante, costituito da una unità per civile abitazione posta al piano primo (Bene 1), e due unità poste al piano terra, una adibita a magazzino (Bene 2) e l'altra adibita a fondo (Bene 3) . Come indicato nella perizia depositata in data 25/09/2024, l'intero fabbricato si presenta in "modesto stato conservativo" rilevando la presenza nei soffitti del piano primo di "...alcune tracce di infiltrazioni di acque meteoriche, oltre ad alcune lesioni presenti nel solaio sottotetto..." . Veniva inoltre evidenziata la necessità di sottoporre i beni periziati ad "...interventi di manutenzione con particolare riguardo alla copertura..." .

In data 03/04/2025, congiuntamente con il Custode dei beni pignorati, veniva effettuato ulteriore sopralluogo al fine di valutare l'aggiornamento dell'elaborato peritale, come disposto dall'Ill.mo G.E. . In tale sede, per quanto possibile visivamente rilevare, veniva riscontrato un leggero allargamento delle lesioni della "setola" presente sul soffitto del vano scala, già rilevate durante il sopralluogo effettuato in data 06/08/2024 . Per quanto riguarda la copertura, avente struttura lignea in travi e travicelli, scempiato in tavelle e sovrastante manto in tegole marsigliesi, lo scrivente era stato messo a conoscenza della messa in opera dei sostegni direttamente dall'esecutato, oltre ad aver effettuato ulteriori approfondimenti presso il precedente perito .

Le valutazioni espresse nella perizia del 25/09/2024 e successiva integrazione del 27/12/2024 hanno tenuto conto dello stato di conservazione dei beni periziati . Appurato visivamente l'aggravamento della lesione presente nel solaio del sottotetto, non si ritiene risolutiva l'installazione di ulteriore sostegno statico alla copertura, bensì è auspicabile un intervento di manutenzione straordinaria e risanamento dell'intero fabbricato, copertura compresa . Per tali motivi lo scrivente ritiene di apportare un deprezzamento pari al 5% da applicare sul valore complessivo del Lotto Unico periziato .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Civile abitazione Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 57, piano T-1	140,15 mq	1.300,00 €/mq	€ 182.195,00	100,00%	€ 182.195,00
Bene N° 2 - Magazzino Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 55, piano T	42,28 mq	800,00 €/mq	€ 33.824,00	100,00%	€ 33.824,00
Bene N° 3 - Fondo Ponsacco (PI) - Via Giuseppe Di Vittorio, 59, piano T	43,84 mq	800,00 €/mq	€ 35.072,00	100,00%	€ 35.072,00
Valore di stima:					€ 251.091,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica Bene 1	3000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica Bene 2	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica Bene 3	2500,00	€
Costo per rimozione manufatti realizzati in assenza di titoli abilitativi	8000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Problematiche infiltrative Bene 2 sopralluogo ricognitivo del 19/12/2024 - 5% su €. 33.824,00	1.691,20	€
Messa in sicurezza della copertura - 5% su €. 251.091,00	12.554,55	€

Il valore di stima viene decurtato dei deprezzamenti di cui sopra, pertanto il valore finale di stima risulta essere di €. 195.736,15 (€. 251.091,00 - 3.000,00 - 2.500,00 - 2.500,00 - 8.000,00 - 10% su 251.091,00 - 1.691,20 - 12.554,55), che si arrotonda ad €. 196.000,00 (Euro centonovantaseimila//00) .

Valore finale di stima: € 196.000,00 (Euro centonovantaseimila//00)

Allegati :

- Doc. 1 (lesione soffitto sottotetto al 06/08/2024)
- Doc. 2 (lesione soffitto sottotetto al 03/04/2025)
- Doc. 3 (riprese fotografiche sottotetto)

San Giuliano Terme, li 24/04/2025

In fede
Geom. Arrighi Giacomo
F.to digitalmente

