

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pagni Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 216/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 43, scala B, piano 3	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 45, piano T	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 43, scala B, piano 3	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 45, piano T	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 43, scala B, piano 3	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 45, piano T	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 43, scala B, piano 3	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 45, piano T	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 43, scala B, piano 3	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 45, piano T	6
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 43, scala B, piano 3	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 45, piano T	7
Precisazioni	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 43, scala B, piano 3	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 45, piano T	9
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 43, scala B, piano 3	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 45, piano T	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 43, scala B, piano 3	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 45, piano T	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 43, scala B, piano 3	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 45, piano T	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 43, scala B, piano 3	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 45, piano T	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 43, scala B, piano 3	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 45, piano T	11
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 43, scala B, piano 3	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 45, piano T	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 43, scala B, piano 3	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 45, piano T	13
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 43, scala B, piano 3	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 45, piano T	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 43, scala B, piano 3	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 45, piano T	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 43, scala B, piano 3	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 45, piano T	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 43, scala B, piano 3	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 45, piano T	17
Stima / Formazione lotti	18
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 216/2024 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 125.000,00	22

All'udienza del 08/04/2025, il sottoscritto Geom. Pagni Marco, con studio in Via Provinciale Francesca, 282 - 56020 - Santa Maria a Monte (PI), email marco@studiotecnicopagni.it, PEC marco.pagni@geopec.it, Tel. 0587 704 005, Fax 0587 704 005, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 43, scala B, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 45, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 43, SCALA B, PIANO 3

L'unità oggetto di procedura consiste in un appartamento per civile abitazione insistente in edificio di maggior dimensione elevato parte a tre piani fuori terra e parte a quattro piani fuori terra; si ha accesso all'unità da pubblica via e spazi esterni condominiali per poi accedere ad androne, vano scale ed ascensore condominiali. L'appartamento è composto da ampio soggiorno-pranzo dal quale si ha accesso a due balconi (uno sul fronte ed uno sul retro), cucinotto con ripostiglio-dispensa, disimpegno notte che articola ad un bagno e a due camere da letto da una delle quali si ha accesso al balcone lato nord.

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 PALMIRO TOGLIATTI 45, PIANO T

L'unità oggetto di procedura consiste in un locale autorimessa pertinenziale all'appartamento per civile abitazione descritto al bene n° 1 ed insistente in edificio di maggior dimensione elevato parte a tre piani fuori terra e parte a quattro piani fuori terra; si ha accesso all'unità autorimessa da pubblica via e spazi esterni condominiali.

Si compone di unico locale adibito ad autorimessa.

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 Palmiro Togliatti 43, scala B, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 45, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 43, SCALA B, PIANO 3

E' stata reperita tutta la documentazione necessaria: estratto di mappa catastale ed elaborato planimetrico (allegati), oltre alle planimetrie e visure catastali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 45, PIANO T

E' stata reperita tutta la documentazione necessaria: estratto di mappa catastale ed elaborato planimetrico (allegati), oltre alle planimetrie e visure catastali.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 43, SCALA B, PIANO 3

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 PALMIRO TOGLIATTI 45, 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 PALMIRO TOGLIATTI 43, SCALA B, PIANO 3

Nell'insieme confina con vano scale condominiali, affaccio su area condominiale per due lati (sud e nord), altra unità immobiliare in terza proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 45, PIANO T

Nell'insieme confina con area condominiale, altre unità immobiliari in terza proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 43, SCALA B, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	98,00 mq	109,00 mq	1	109,00 mq	2,70 m	3
Balcone scoperto	12,70 mq	12,70 mq	0,30	3,81 mq	20,70 m	3
Totale superficie convenzionale:				112,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,81 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 45, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	12,00 mq	16,00 mq	0,50	8,00 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				8,00 mq		

Incidenza condominiale:		0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:		8,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 43, SCALA B, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	989	22		A2	1	6,5 vani	114 mq	688,18 €	3	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste sostanziale 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 PALMIRO TOGLIATTI 45, 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	989	29		C6	2	13 mq	16 mq	70,5 €	T	

Corrispondenza catastale

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

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 43, SCALA B, PIANO 3

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie delle unità e dell'intero lotto nonché la verifica dei confini e le distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati antistanti;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche se le coperture risultano dotate di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se queste siano o meno conformi alle normative vigenti e certificabile, delle quali pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

Importante:

Considerata la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le evenienze e peculiarità esposte nell'elaborato peritale. Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ponsacco per concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, monetizzazioni per mancato reperimento degli standard, etc.

Note:

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli

elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito, il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Eventuali costi di regolarizzazione in base al tipo di abuso (due diligence urbanistico - edilizia), quantificazione dei costi da decurtare dal valore di stima (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015):

Per l'eventuale regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate non emerse in questa fase per una eventuale carenza documentale da parte dell'uff. tecnico comunale sono considerati con attribuzione di un deprezzamento del valore stimato finale per il rischio assunto per mancata garanzia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 45, PIANO T

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie delle unità e dell'intero lotto nonché la verifica dei confini e le distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati antistanti;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche se le coperture risultano dotate di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se queste siano o meno conformi alle normative vigenti e certificabile, delle quali pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

Importante:

Considerata la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le evenienze e peculiarità esposte nell'elaborato peritale. Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ponsacco per concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, monetizzazioni per mancato reperimento degli standard, etc.

Note:

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito, il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Eventuali costi di regolarizzazione in base al tipo di abuso (due diligence urbanistico - edilizia), quantificazione dei costi da decurtare dal valore di stima (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015):

Per l'eventuale regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate non emerse in questa fase per una eventuale carenza documentale da parte dell'uff. tecnico comunale sono considerati con attribuzione di un deprezzamento del valore stimato finale per il rischio assunto per mancata garanzia.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 43, SCALA B, PIANO 3

L'unità è ricompresa in maggior fabbricato condominiale, le parti comuni sono tutte quelle previste per legge e in particolare aree esterne comuni, aree interne comuni, strutture, scarichi reflui.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 45, PIANO T

L'unità è ricompresa in maggior fabbricato condominiale, le parti comuni sono tutte quelle previste per legge e in particolare aree esterne comuni, aree interne comuni, strutture, scarichi reflui.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 43, SCALA B, PIANO 3

Lo stato conservativo generale del complesso è sufficiente, così come lo stato conservativo dell'unità stessa che presenta in minima parte zone ammalorate degli intonaci (vedasi dettaglio all. foto).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 45, PIANO T

Lo stato conservativo generale del complesso è sufficiente, così come lo stato conservativo dell'unità stessa che presenta in minima parte zone ammalorate degli intonaci (vedasi dettaglio all. foto).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 43, SCALA B, PIANO 3

L'unità è ricompresa in maggior fabbricato condominiale, le parti comuni sono tutte quelle previste per legge e in particolare aree esterne comuni, aree interne comuni, strutture, scarichi reflui. Il maggior complesso entro il quale l'unità è ricompresa è amministrato da #Geom. Fabio Ribechini di Peccioli# vedasi pec di resoconto dell'amministratore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 45, PIANO T

L'unità è ricompresa in maggior fabbricato condominiale, le parti comuni sono tutte quelle previste per legge e in particolare aree esterne comuni, aree interne comuni, strutture, scarichi reflui. Il maggior complesso entro il quale l'unità è ricompresa è amministrato da #Geom. Fabio Ribechini di Peccioli# vedasi pec di resoconto dell'amministratore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 43, SCALA B, PIANO 3

Sulla scorta della disamina della documentazione agli atti e quella reperita non emerge esistenza di Servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 45, PIANO T

Sulla scorta della disamina della documentazione agli atti e quella reperita non emerge esistenza di Servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 43, SCALA B, PIANO 3

Fondazioni: cls armato
Esposizione: nord-sud
Altezza interna utile: 2,70 m
Str. verticali: cls armato
Solai: miste
Copertura: non rilevabile
Manto di copertura: Tegole in cotto
Pareti esterne ed interne: esterne intonaco civile; interne intonaco civile tinteggiato
Pavimentazione interna: ceramiche commerciali
Infissi esterni ed interni: legno e vetro singolo
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, impianto idro-termo-sanitario alimentato da caldaia a metano.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 45, PIANO T

Fondazioni: cls armato
Esposizione: nord-sud
Altezza interna utile: 2,70 m
Str. verticali: cls armato
Solai: miste
Copertura: non rilevabile
Manto di copertura: Tegole in cotto
Pareti esterne ed interne: esterne intonaco civile; interne intonaco civile tinteggiato
Pavimentazione interna: ceramiche commerciali
Infissi esterni ed interni: legno e vetro singolo
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, impianto idro-termo-sanitario alimentato da caldaia a metano.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 43, SCALA B, PIANO 3

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo l'unità è abitata dalla sig.ra **** Omissis **** eseguita.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 45, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo l'autorimessa e l'unità della quale l'autorimessa è pertinenza è nella disponibilità della sig.ra **** Omissis **** eseguita.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 43, SCALA B, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/1987 al 25/06/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edda Michelangeli	27/05/1987	149004	12599
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Livorno	03/06/1987	3976	
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 PALMIRO TOGLIATTI 45, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/1987 al 25/06/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edda Michelangeli	27/05/1987	149004	12599
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	03/06/1987	3976	
		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 PALMIRO TOGLIATTI 43, SCALA B, PIANO 3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 03/11/2009
Reg. gen. 4154 - Reg. part. 4154
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Rogante: D'Errico Angelo
Data: 27/10/2009
N° repertorio: 40018
N° raccolta: 10178

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 09/12/2024
Reg. gen. 141916 - Reg. part. 14916
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 45, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 03/11/2009
Reg. gen. 4154 - Reg. part. 4154
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Rogante: D'Errico Angelo
Data: 27/10/2009
N° repertorio: 40018
N° raccolta: 10178

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Livorno il 09/12/2024

Reg. gen. 141916 - Reg. part. 14916

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 43, SCALA B, PIANO 3

L'area su cui sorge l'immobile che ricomprende l'unità oggetto di procedura ricade all'interno di aree normate anche dalla L.R. 65/2014 per la disciplina generale delle zone normate dal R.U. comunale; nello specifico l'area insiste nella UTOE n° 4 Ponsacco normata dall'art. 24 (Sub-sistema dell'edificato di recente formazione) delle NTA comunali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 45, PIANO T

L'area su cui sorge l'immobile che ricomprende l'unità oggetto di procedura ricade all'interno di aree normate anche dalla L.R. 65/2014 per la disciplina generale delle zone normate dal R.U. comunale; nello specifico l'area insiste nella UTOE n° 4 Ponsacco normata dall'art. 24 (Sub-sistema dell'edificato di recente formazione) delle NTA comunali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 43, SCALA B, PIANO 3

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La costruzione è successiva alla data del 01/09/1967.

Da indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Ponsacco è emerso che il maggior complesso entro il quale

l'unità in oggetto è ricompresa è stato edificato in virtù della C.E. 29 del 31/05/1985 (P.E. 37/1985) e interessato dalle seguenti varianti:

- C.E. 12/1986 del 07/02/1986 (P.E. 110/1985);

- C.E. 49/1986 del 01/08/1986 (P.E. 90/1986);

- C.E. 18/1987 del 07/03/1987 (P.E. 26/1987).

In data 16/05/1987 il complesso ha ricevuto autorizzazione di abitabilità.

Lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla rappresentazione dei grafici allegati all'ultimo titolo.

Note La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed

indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito, il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata. Per l'eventuale regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate non emerse in questa fase per una eventuale carenza documentale da parte dell'uff. tecnico comunale sono considerati con attribuzione di un deprezzamento del valore stimato finale per il rischio assunto per mancata garanzia. Importante Considerata la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ponsacco per concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, monetizzazioni per mancato reperimento degli standard, etc.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 45, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La costruzione è successiva alla data del 01/09/1967.

Da indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Ponsacco è emerso che il maggior complesso entro il quale

l'unità in oggetto è ricompresa è stato edificato in virtù della C.E. 29 del 31/05/1985 (P.E. 37/1985) e interessato dalle seguenti varianti:

- C.E. 12/1986 del 07/02/1986 (P.E. 110/1985);
- C.E. 49/1986 del 01/08/1986 (P.E. 90/1986);
- C.E. 18/1987 del 07/03/1987 (P.E. 26/1987).

In data 16/05/1987 il complesso ha ricevuto autorizzazione di abitabilità.

Lo stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente alla rappresentazione dei grafici allegati all'ultimo titolo.

Note La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi. La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale

del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito, il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata. Per l'eventuale regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate non emerse in questa fase per una eventuale carenza documentale da parte dell'uff. tecnico comunale sono considerati con attribuzione di un deprezzamento del valore stimato finale per il rischio assunto per mancata garanzia. Importante Considerata la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. Contestualmente è buona prassi confrontarsi anche con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ponsacco per concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, monetizzazioni per mancato reperimento degli standard, etc.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 43, SCALA B, PIANO 3

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

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli condominiali. L'unità è ricompresa in maggior complesso soggetto ad amministrazione condominiale; allegato alla presente il riepilogo delle somme che la debitrice ha nei confronti dell'amministrazione condominiale con un debito complessivo dell'unità immobiliare alla data del 30/09/2024 che risulta pari ad € 5.297,02

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA PALMIRO TOGLIATTI 45, PIANO T

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

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli condominiali. L'unità è ricompresa in maggior complesso soggetto ad amministrazione condominiale; allegato alla presente il riepilogo delle somme che la debitrice ha nei confronti dell'amministrazione condominiale con un debito complessivo dell'unità immobiliare alla data del

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 Palmiro Togliatti 43, scala B, piano 3
L'unità oggetto di procedura consiste in un appartamento per civile abitazione insistente in edificio di maggior dimensione elevato parte a tre piani fuori terra e parte a quattro piani fuori terra; si ha accesso all'unità da pubblica via e spazi esterni condominiali per poi accedere ad androne, vano scale ed ascensore condominiali. L'appartamento è composto da ampio soggiorno-pranzo dal quale si ha accesso a due balconi (uno sul fronte ed uno sul retro), cucinotto con ripostiglio-dispensa, disimpegno notte che articola ad un bagno e a due camere da letto da una delle quali si ha accesso al balcone lato nord.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 989, Sub. 22, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 130.000,00

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.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 45, piano T
L'unità oggetto di procedura consiste in un locale autorimessa pertinenziale all'appartamento per civile abitazione descritto al bene n° 1 ed insistente in edificio di maggior dimensione elevato parte a tre piani fuori terra e parte a quattro piani fuori terra; si ha accesso all'unità autorimessa da pubblica via e spazi esterni condominiali. Si compone di unico locale adibito ad autorimessa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 989, Sub. 29, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.000,00
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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 43, scala B, piano 3	112,81 mq	1.150,00 €/mq	€ 129.731,50	100,00%	€ 130.000,00
Bene N° 2 - Garage Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 45, piano T	8,00 mq	1.150,00 €/mq	€ 9.200,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 139.000,00

Valore di stima: € 139.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%
Spese condominiali insolute	5297,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3,00	%

Valore finale di stima: € 125.000,00

La valutazione del bene è avvenuta fra una media ponderata di due valutazioni, la valutazione comparativa mediante il Market Comparison Approach (in sigla MCA) che rappresenta una formalizzazione razionale del metodo di comparazione diretta; Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili, compravenduti di recente e di prezzo noto o in alternativa nella impossibilità di reperire immobili compravenduti nel medesimo segmento di mercato, e il sistema della capitalizzazione diretta.

Il valore indicato quale prezzo a base d'asta, in considerazione della particolare modalità di alienazione

dell'immobile, tiene conto inoltre degli aspetti relativi alle garanzie circa la regolarità edilizio-urbanistica e catastale, avendo depurato il valore staggito degli eventuali costi per regolarizzazioni ed aggiornamenti edilizio/urbanistici e catastali che in un maggior approfondimento dovessero emergere.

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.

Santa Maria a Monte, li 25/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pagni Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Allegato fotografico
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di compravendita
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco subb
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione edilizio-urbanistica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo in loco
- ✓ N° 1 Altri allegati - Resoconto amministratore di condominio
- ✓ N° 2 Altri allegati - Riscontro Ag Entrate su non esistenza locazioni

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 43, scala B, piano 3
L'unità oggetto di procedura consiste in un appartamento per civile abitazione insistente in edificio di maggior dimensione elevato parte a tre piani fuori terra e parte a quattro piani fuori terra; si ha accesso all'unità da pubblica via e spazi esterni condominiali per poi accedere ad androne, vano scale ed ascensore condominiali. L'appartamento è composto da ampio soggiorno-pranzo dal quale si ha accesso a due balconi (uno sul fronte ed uno sul retro), cucinotto con ripostiglio-dispensa, disimpegno notte che articola ad un bagno e a due camere da letto da una delle quali si ha accesso al balcone lato nord.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 989, Sub. 22, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge l'immobile che ricomprende l'unità oggetto di procedura ricade all'interno di aree normate anche dalla L.R. 65/2014 per la disciplina generale delle zone normate dal R.U. comunale; nello specifico l'area insiste nella UTOE n° 4 Ponsacco normata dall'art. 24 (Sub-sistema dell'edificato di recente formazione) delle NTA comunali.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 45, piano T
L'unità oggetto di procedura consiste in un locale autorimessa pertinenziale all'appartamento per civile abitazione descritto al bene n° 1 ed insistente in edificio di maggior dimensione elevato parte a tre piani fuori terra e parte a quattro piani fuori terra; si ha accesso all'unità autorimessa da pubblica via e spazi esterni condominiali. Si compone di unico locale adibito ad autorimessa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 989, Sub. 29, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge l'immobile che ricomprende l'unità oggetto di procedura ricade all'interno di aree normate anche dalla L.R. 65/2014 per la disciplina generale delle zone normate dal R.U. comunale; nello specifico l'area insiste nella UTOE n° 4 Ponsacco normata dall'art. 24 (Sub-sistema dell'edificato di recente formazione) delle NTA comunali.

Prezzo base d'asta: € 125.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 216/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 43, scala B, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 989, Sub. 22, Categoria A2	Superficie	112,81 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo generale del complesso è sufficiente, così come lo stato conservativo dell'unità stessa che presenta in minima parte zone ammalorate degli intonaci (vedasi dettaglio all. foto).		
Descrizione:	L'unità oggetto di procedura consiste in un appartamento per civile abitazione insistente in edificio di maggior dimensione elevato parte a tre piani fuori terra e parte a quattro piani fuori terra; si ha accesso all'unità da pubblica via e spazi esterni condominiali per poi accedere ad androne, vano scale ed ascensore condominiali. L'appartamento è composto da ampio soggiorno-pranzo dal quale si ha accesso a due balconi (uno sul fronte ed uno sul retro), cucinotto con ripostiglio-dispensa, disimpegno notte che articola ad un bagno e a due camere da letto da una delle quali si ha accesso al balcone lato nord.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - Via Palmiro Togliatti 45, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 989, Sub. 29, Categoria C6	Superficie	8,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo generale del complesso è sufficiente, così come lo stato conservativo dell'unità stessa che presenta in minima parte zone ammalorate degli intonaci (vedasi dettaglio all. foto).		
Descrizione:	L'unità oggetto di procedura consiste in un locale autorimessa pertinenziale all'appartamento per civile abitazione descritto al bene n° 1 ed insistente in edificio di maggior dimensione elevato parte a tre piani fuori terra e parte a quattro piani fuori terra; si ha accesso all'unità autorimessa da pubblica via e spazi esterni condominiali. Si compone di unico locale adibito ad autorimessa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		