

## TRIBUNALE DI PISA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cacianti Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2024 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Codice fiscale:  
Partita IVA:

7

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Fauglia (PI) - via Provinciale Delle Colline Livornesi 55, piano T-1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via 1° Maggio, n°114, piano T-1 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Giosuè Carducci n°57B, scala A, piano 3 .....	6
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Giosuè Carducci n.55C, scala B, piano 1 .....	6
Lotto 1 .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini .....	7
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	9
Patti .....	9
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Lotto 2 .....	13
Completezza documentazione ex art. 567 .....	14
Titolarità .....	14
Confini .....	14
Consistenza .....	14
Cronistoria Dati Catastali .....	15
Dati Catastali .....	15
Precisazioni .....	16
Patti .....	16
Stato conservativo .....	16

Parti Comuni .....	16
Servitù, censo, livello, usi civici .....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	16
Stato di occupazione .....	17
Provenienze Ventennali .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	18
Normativa urbanistica .....	19
Regolarità edilizia .....	19
Vincoli od oneri condominiali .....	20
Lotto 3 .....	21
Completezza documentazione ex art. 567 .....	21
Titolarità .....	21
Confini .....	21
Consistenza .....	21
Cronistoria Dati Catastali .....	22
Dati Catastali .....	22
Precisazioni .....	23
Patti .....	23
Stato conservativo .....	23
Parti Comuni .....	23
Servitù, censo, livello, usi civici .....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	23
Stato di occupazione .....	24
Provenienze Ventennali .....	24
Formalità pregiudizievoli .....	25
Normativa urbanistica .....	27
Regolarità edilizia .....	27
Vincoli od oneri condominiali .....	28
Lotto 4 .....	28
Completezza documentazione ex art. 567 .....	28
Titolarità .....	28
Confini .....	29
Consistenza .....	29
Cronistoria Dati Catastali .....	29
Dati Catastali .....	29
Precisazioni .....	30
Patti .....	30
Stato conservativo .....	30



Parti Comuni .....	30
Servitù, censo, livello, usi civici .....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	31
Stato di occupazione .....	31
Provenienze Ventennali .....	31
Formalità pregiudizievoli .....	32
Normativa urbanistica .....	33
Regolarità edilizia .....	34
Vincoli od oneri condominiali .....	34
Stima / Formazione lotti .....	35
<b>Lotto 1</b> .....	35
<b>Lotto 2</b> .....	36
<b>Lotto 3</b> .....	38
<b>Lotto 4</b> .....	39
Riepilogo bando d'asta .....	42
<b>Lotto 1</b> .....	42
<b>Lotto 2</b> .....	42
<b>Lotto 3</b> .....	42
<b>Lotto 4</b> .....	43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 3/2024 del R.G.E. ....	44
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 142.000,00</b> .....	44
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 208.000,00</b> .....	44
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 140.000,00</b> .....	45
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 72.000,00</b> .....	45

All'udienza del 26/06/2024, il sottoscritto Geom. Cacianti Simone, con studio in Via San Lorenzo, 6 - 56127 - Pisa (PI), email simone.cacianti@tiscali.it, PEC simone.cacianti@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Fauglia (PI) - via Provinciale Delle Colline Livornesi 55, piano T-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via 1° Maggio, n°114, piano T-1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Giosuè Carducci n°57B, scala A, piano 3
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Giosuè Carducci n.55C, scala B, piano 1

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FAUGLIA (PI) - VIA PROVINCIALE DELLE COLLINE LIVORNESI 55, PIANO T-1**

Villetta unifamiliare articolata su due piani fuori terra (piano terra-rialzato e primo), oltre ad un piano terra, sita in Fauglia, frazione Valtriano, via Delle Colline n°55 (già S.P. 12) con accesso dalla predetta via a mezzo di ampio giardino esclusivo che la circonda sui quattro lati e composta da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina al piano terra-rialzato e da tre camere con bagno e disimpegno al piano primo. Completano la proprietà alcuni locali accessori posti al piano terra ed adibiti a locale di sgombero, bagno, locale tecnico e garage.

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 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA 1° MAGGIO, N°114, PIANO T-1**

Appartamento per civile abitazione avente accesso dalla predetta via a mezzo di loggia, ingresso e vano scala esclusivo e composto da ingresso, ripostiglio e scala al piano terra e da disimpegno, cucina, salone, disimpegnocorridoio, salottino, n°2 bagni, tre camere e ripostiglio al piano primo. L'appartamento è dotato di piccolo balcone prospiciente la via 1° Maggio con accesso dal salottino sopra citato, di loggia con accesso dal disimpegno e da un'ampia terrazza sulla quale insistono, in aderenza al lato sud della stessa ed in un unico corpo di fabbrica, tre locali destinati a sgombero, lavanderia e locale tecnico dove si trova alloggiata la caldaia. L'appartamento è dotato di un ampio garage al piano terra al quale si accede dalla predetta via 1° Maggio mediante la loggia d'ingresso regolata da cancello metallico; il garage, inoltre, è collegato con la terrazza del piano primo da scala a doppia rampa in muratura.



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° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIOSUÈ CARDUCCI N°57B, SCALA A, PIANO 3**

Appartamento per civile abitazione posto in via Giosuè Carducci al piano terzo di un più ampio edificio condominiale di complessivi quattro piani fuori terra, oltre ad un piano interrato destinato a garage, con accesso dalla predetta via a mezzo di ingresso e vano scala "A" comune e più precisamente dal portoncino posto di fronte al pianerottolo di arrivo della scala del piano considerato, ovvero dal primo portoncino a destra per chi esce dall'ascensore comune.

L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno notte, ripostiglio bagno-w.c., due camere, w.c. di servizio e due terrazzi con accesso rispettivamente dalla zona giorno e dalle due camere. Completano il lotto due vani garage ubicati al piano interrato e più precisamente il primo a destra in aderenza al vano scala centrale per chi arriva dalla rampa di accesso carrabile e l'altro, proseguendo nell'area di manovra comune, si trova nel lato opposto alla predetta rampa e più precisamente trattasi del secondo a sinistra nell'ala ovest sottosuolo del fabbricato.

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° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIOSUÈ CARDUCCI N.55C, SCALA B, PIANO 1**

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio edificio condominiale avente accesso dalla predetta via Carducci a mezzo di scala "B", porticato ed ingresso comuni e più precisamente dal primo portoncino a sinistra uscendo dall'ascensore o quello posto di fronte sul pianerottolo di sbarco della scala comune.

L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno, angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazzo prospiciente la via Carducci.

Completa il lotto un posto auto scoperto posto in aderenza al confine nord del lotto e facente parte della striscia di posti auto posti di fronte al fabbricato principale con accesso diretto dalla via Carducci più volte citata.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'articolo 567 del c.p.c. è completa ed è composta dal certificato ipotecario speciale rilasciato dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Livorno in data 04/03/2024.

## TITOLARITÀ

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

- TE  
IZIARIE®
- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

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

- ietà 1/2)
- Proprietà 1/2)

Bene personale - Immobile pervenuto per successione in morte del padre  
2/12/2005, denuncia di successione registrata a Pontedera il 20/10/2006 al n°12, volume 1099.

## CONFINI

Il lotto confina a sud con via Provinciale Delle Colline Livornesi, ad est con proprietà nord con proprietà  
e e ad ovest con strada privata identificata dalla particella 184.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	127,95 mq	156,40 mq	1	156,40 mq	3,00 m	Rialzato - 1
Cantina	25,95 mq	35,70 mq	0,50	17,85 mq	1,95 m	Terra
Autorimessa	31,45 mq	38,00 mq	0,50	19,00 mq	1,95 m	Terra
Giardino	1785,00 mq	1785,00 mq	0,02	35,70 mq	0,00 m	Terra
Terrazzo	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	Rialzato-1
Totale superficie convenzionale:				231,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				231,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/2004 al 02/12/2005	##S ##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 139 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 Superficie catastale 222 mq Rendita € 652,80 Piano T-1
Dal 02/12/2005 al 09/02/2024	##	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 139 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 Superficie catastale 222 mq Rendita € 652,80 Piano T-1

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	139			A2	1	8	222 mq	652,8 €	T-1	



Non sussiste corrispondenza catastale.

Pur essendo la consistenza immobiliare integralmente rappresentata nella scheda planimetrica depositata in catasto il 30/01/1967 tuttavia è necessario procedere ad una nuova denuncia di variazione da effettuarsi con il programma Ministeriale Do.C.Fa. in quanto, per effetto di alcune variazioni interne, la planimetria agli atti non può dichiararsi pienamente conforme allo stato dei luoghi. Tale operazione è necessaria anche per le dichiarazioni da rendere in fase di trasferimento futuro del bene, ai sensi del D.L. 78/2010.

#### PRECISAZIONI

---

Sono stati puntualmente esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c..

#### PATTI

---

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dal Sig.  
, dalla figlia

le marito della Sig.ra

e dal nipote minore.

#### STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile appare in stato conservativo che può definirsi mediocre; l'immobile, infatti, presenta finiture vetuste ed impianti funzionanti ma datati.

#### PARTI COMUNI

---

Trattasi di un villino unifamiliare non inserito in un contesto condominiale o avente parti a comune con altri edifici od unità immobiliari.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si sono rilevate servitù gravanti od a favore del lotto pignorato.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato è stato realizzato in muratura portante con solai in laterizio armato; le finiture esterne sono ad intonaco tinteggiato con aperture contornate da mattoni faccia vista. La parte bassa presenta, in esterno, un rivestimento in pietra stuccata.

Il manto di copertura è in cotto tipologia toscano a coppi ed embrici.

Gli infissi sono in legno e dotati di avvolgibili, l'impianto di riscaldamento funziona con caldaia murale e radiatori in alluminio verniciato.

Le pavimentazioni sono in grès commerciale mentre i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica lavabile.

L'immobile, come sopra descritto, è dotato di un ampio giardino che lo circonda sui quattro lati.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/2004 al 02/12/2005		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Edda Michelangeli	19/02/1977	121.621	6.543
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera	03/03/1977	796	190
Dal 02/12/2005 al 09/02/2024		Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/10/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Livorno	11/12/2006	26253	14878
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pontedera	20/10/2006	12	1099

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 04/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Livorno il

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale: €

Interessi: €

Rogante:

Data:

N° repertorio:

N° raccolta:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Livorno il

I

Importo:

A favore di

Contro

Capitale: €

Interessi: €

Rogante:

Data:

N° repertorio:

N° raccolta:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

I

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale: €

Interessi: €

Rogante:

Data:

N° repertorio:

N° raccolta:



**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Livorno

Importo: :  
favore di  
Contro  
Capitale:  
Rogante:  
Data:  
N° repertorio:

#### Trascrizioni

#### **Verbale di pignoramento**

Trascritto a  
favore di  
Contro §

Si precisa che il credito derivante dal mutuo fondiario sopra menzionato contratto dagli esecutati con la  
è stato ceduto a mediante atto di cessione dell'ipoteca ai rogiti del Notaio Filippo  
Russo di Firenze del 24/02/2023; repertorio trascritto a Livorno il 9/03/2023 ai numeri e  
particolare ed il 14/03/2023 al n.7 particolare.

#### NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente strumento urbanistico comunale il lotto ricade all'interno delle aree classificate come "Ambiti urbani di qualificazione, suscettibili di incrementi di carico urbanistico e di completamento (Q2a)" normate dalle Norme tecniche di Attuazione all'articolo 15.2.2

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Presso l'archivio del Comune di Fauglia ho rintracciato il Nulla Osta n°142 rilasciato il 9 marzo 1967 e relativo alla costruzione di "una palazzina di civile abitazione" a cui in data 20 settembre 1968 l'autorizzazione all'abitabilità n°38.

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

Dal sopralluogo effettuato e dal confronto con il titolo abilitativo sopra richiamato sono emerse alcune difformità interne ed esterne; le prime riguardano lo spostamento eseguito in corso d'opera, del divisorio tra cucina e soggiorno, l'eliminazione di un tramezzo tra soggiorno e sala; nello scantinato sono stati realizzati, successivamente alla costruzione, due locali adibiti rispettivamente a locale caldaia e servizio igienico; quest'ultimo, tuttavia, non risulta conforme alle norme igienico-sanitarie di cui al D.M. 5/07/1975 avendo un'altezza utile inferiore a ml 2.40 imposta con il Decreto anzidetto.

Al piano primo, invece, si sono rilevate difformità interne relative alla posizione dei tramezzi che, comunque, non hanno alterato né il numero dei vani, né la distribuzione funzionale approvata con la suddetta licenza edilizia. Esternamente, invece, il terrazzo che delimita la zona giorno è stato realizzato di forma regolare anziché trapezoidale.

Per quanto relativo alla sagoma si è rilevato, inoltre, un aumento della S.U.L. complessiva che supera, seppur di poco, la tolleranza ammessa dalla Legge 105/2024 c.d. "salva casa".

Per tali opere sarà necessario predisporre e depositare presso il Comune di Fauglia una richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria il cui costo complessivo è stimabile in euro 12.000,00 (euro dodicimila/00) ivi incluso l'onorario professionale, la rimessa in pristino del locale bagno al piano terra e le sanzioni pecuniarie ed amministrative di cui all'articolo 22 del D.P.R. 380/2001.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via 1° Maggio, n°114, piano T-1  
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'articolo 567 del c.p.c. risulta completa ed è composta dal certificato ipotecario speciale rilasciato dall'Ufficio Provinciale di Livorno in data 04/03/2024.

## TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Bene personale pervenuto per successione di ' registrata a Pontedera il 20/10/2006 al n°12, volume 1099.

apertasi il 2/12/2005, Denuncia di successione

## CONFINI

L'appartamento confina, nel suo complesso, con affacci su viale 1° Maggio a nord, con traversa di via 1° Maggio ad ovest, con proprietà ad est salvo altri; il loggiato ed il garage confinano a nord con via 1° Maggio, ad ovest con proprietà ad est con proprietà e proprietà

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	224,45 mq	260,95 mq	1	260,95 mq	3,30 m	T-1
Ripostigli	12,95 mq	17,45 mq	0,50	8,72 mq	3,60 m	T
Terrazza	142,55 mq	148,75 mq	0,13	19,34 mq	0,00 m	1
Loggia	55,50 mq	55,50 mq	0,40	22,20 mq	3,60 m	T
Garage	101,95 mq	104,50 mq	0,40	41,80 mq	3,60 m	T
Locali di sgombero	75,20 mq	87,55 mq	0,50	43,77 mq	2,15 m	1
Aiuola	30,00 mq	30,00 mq	0,10	3,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				399,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				399,78 mq		



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/2004 al 18/01/2018		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 632, Sub. 7 Categoria A1 Cl.U, Cons. 11 vani Superficie catastale 309 mq Rendita € 1.789,52 Piano T-1
Dal 09/02/2004 al 09/02/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 632, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 131 Superficie catastale 151 mq Rendita € 710,39 Piano T
Dal 18/01/2018 al 09/02/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 632, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 12,5 Superficie catastale 334 mq Rendita € 1.678,48 Piano T-1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	632	7		A/2	2	12,5	334 mq	1678,48 €	T-1	
	8	632	4		C/6	2	131	151 mq	710,39 €	T	

## Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c..

L'appartamento, al momento del sopralluogo, risultava occupato dalle Sig.re

e

#### STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo risulta mediocre; gli impianti seppur funzionanti, risultano datati. Gli infissi sono di vecchia fattura seppur dotati di vetri doppi e di avvolgibili; è presente qualche infiltrazione localizzata, però, nel sottotetto.

Immobile dotato di accesso esclusivo non facente parte di un condominio ordinario.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle indagini ipotecarie non sono emerse servitù contro od a favore dei beni pignorati.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto risale al periodo post-bellico, ovvero alla prima metà degli anni '50. La struttura è costituita da muratura portante di mattoni pieni e semi-pieni con solai in latero cemento.

Le altezze interne, ad eccezione dei disimpegni e della cucina, risultano superiori ai 3 ml.

La copertura è a doppia falda con struttura lignea e scempiato in tavelle di laterizio con soprastante manto in tegole marsigliesi e priva di coibentazione; le pavimentazioni interne sono in ceramica di tipo commerciale. Gli infissi prospettanti la via primo maggio sono dotati di avvolgibili, mentre quelli posteriori sono muniti di persiane alla fiorentina. Gli impianti elettrico e idro-sanitario sono vetusti e realizzati in data antecedente al 1990.

L'immobile è dotato di un ampio terrazzo giardino retrostante che da accesso ad alcuni locali accessori quali un ampio sgombero-ripostiglio, una lavanderia ed il locale caldaia e tramite scala interna consente di accedere direttamente al locale garage posto al piano terra.

A quest'ultimo si accede dalla via 1° Maggio tramite un ingresso carrabile e pedonale costituente catastalmente una comunanza tra il garage stesso e l'appartamento ma di fatto ad esclusivo uso del lotto qui descritto.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

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

Al momento del sopralluogo l'appartamento e le sue pertinenze erano occupate dalle Sig.re

e

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/2004 al 02/12/2005	#	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Edda Michelangeli	19/03/1984	133578	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	05/04/1984	3828	2859
		Registrazione			
Dal 02/12/2005 al 09/02/2024	#	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera	05/04/1984	1262	
		Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/12/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	#	Conservatoria di Livorno	11/12/2006	26253	14878
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Pontedera	20/10/2006	12	1099

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 04/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a l

}

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale: € {

Interessi: €

Rogante:

Data: 1

N° repertorio:

N° raccolta:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a

f

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale: €

Interessi: €

Rogante:

N° repertorio:

N° raccolta: }

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a

Importo:

A favore di

Contro

Capitale:

Interessi:

Rogante

Data:

N° repertorio:

N° raccolta:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a

R

Importo:

favore di

Contro

Capitale:

Rogante:

Data:

N° repertorio:

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a

l

favore di

Contro

Si precisa che il credito derivante dal mutuo fondiario sopra menzionato contratto dagli esecutati con la  
è stato ceduto a . mediante atto di cessione dell'ipoteca ai rogiti del Notaio Filippo  
Russo di Firenze del 24/02/2023, repertorio 1 trascritto a Livorno il 9/03/2023 ai numeri  
i particolare ed il 14/03/2023 al n particolare.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno dell'U.T.O.E. n°4 ed è classificato nel sub-sistema dell'edificato storico, normato dall'articolo 23 delle N.t.A. vigenti. Si precisa che alla data odierna risulta in fase di approvazione il nuovo Piano Operativo Comunale (POC) adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°19 del 23/04/2024; in tale nuovo piano l'edificio ricade in ambito "B3" ovvero aree con edifici a tipologie diversificate e "tessuti misti" normate dagli articoli 44 e 45 delle norme tutt'oggi in fase di approvazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Come già anticipato trattasi di un immobile la cui costruzione risale al periodo post-bellico collocabile tra la fine degli anni '40 e la metà degli anni '50. Ciò è testimoniato dalla autorizzazione all'abitabilità rilasciata dal Sindaco di Ponsacco in data 5/10/1955 (fascicolo 48) dove veniva menzionata l'approvazione di un progetto in data 4/11/1953 con il "Verbale n°79"; tuttavia, presso l'archivio storico comunale, non vi è traccia di tale progetto approvato.

Pertanto con riferimento ai disposti dell'articolo 9 bis del D.P.R. 380/2001, quarto periodo, per la determinazione dello stato legittimo si considerano le planimetrie catastali di primo impianto redatte in data 24/10/1975, protocolli 2490, 2492 e 2493.

Successivamente l'immobile è stato oggetto di alcuni interventi di cui ai seguenti titoli:

- Concessione edilizia, pratica n° 162 / 1984 relativa alla costruzione della terrazza in sostituzione della copertura del garage al piano terra ed a modifiche inerenti il garage al piano terra;
- Concessione edilizia n°35/1985 relativa alla ristrutturazione esterna dell'edificio ed inerente la modifica del garage e della terrazza;
- Concessione edilizia in sanatoria n°187/1996 a seguito di istanza ai sensi della Legge 47/1985 del 29/11/1986, relativa all'ampliamento della cucina;
- Autorizzazione edilizia n°4/1999 relativa all'ampliamento della gronda della copertura.

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

Per quanto inerente la conformità dell'immobile si segnalano alcune difformità emergenti dal confronto tra le planimetrie catastali di primo impianto del 1975 e lo stato attuale e comunque già evidenti nei grafici allegati alla concessione in sanatoria sopra richiamata rilasciata nel 1996, ovvero:

- modifiche prospettiche inerenti la trasformazione di finestra in porta-finestra nel salone per l'accesso alla terrazza, la trasformazione di porta in finestra nella prima camera a sinistra del corridoio zona notte e nel bagno più piccolo avente accesso dal disimpegno centrale.

- modifiche interne inerenti l'eliminazione di un tramezzo che originariamente divideva il salone attuale in due vani e la trasformazione di una camera in bagno con antibagno;

- i locali accessori esterni, inoltre, sono stati modificati anch'essi internamente ed esternamente per potervi ricavare un locale lavanderia ed il locale caldaia così come rappresentati nelle planimetrie catastali attuali.

Ai fini della regolarizzazione di dette difformità sarà necessario produrre e depositare presso l'ufficio tecnico comunale, una richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria o S.C.I.A. in sanatoria; il buon esito di tale istanza, tuttavia, potrà aversi solo predisponendola e depositandola presso il Comune di Ponsacco completa di tutta la documentazione tecnica necessaria. Il costo di tale operazione, inclusi gli onorari professionali e le sanzioni pecuniarie ed amministrative di cui all'articolo 37 del DPR 380/2001, è stimabile in euro 8.000,00

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Giosuè Carducci n°57B, scala A, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



Si attesta che la documentazione di cui all'articolo 567 del c.p.c. è completa ed è composta dal certificato ipotecario speciale rilasciato dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Livorno in data 04/03/2024.

## TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1) Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'appartamento confina con affacci su via Carducci, proprietà , proprietà , scala condominiale e proprietà . Il garage posto a fianco del vano scala comune confina con area di manovra comune, proprietà : proprietà l'altro garage confina con area di manovra comune, proprietà : proprietà

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,10 mq	101,20 mq	1	101,20 mq	2,70 m	3
Terrazzi	20,25 mq	20,25 mq	0,30	6,08 mq	0,00 m	3
Box 1	21,50 mq	23,50 mq	0,40	9,40 mq	2,35 m	interrato
Box 2	14,70 mq	16,50 mq	0,40	6,60 mq	2,35 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				123,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/2004 al 09/02/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1223, Sub. 37 Categoria C/6 Cl.2^, Cons. 14 Superficie catastale 17 mq Rendita € 75,92 Piano Interrato
Dal 09/02/2004 al 09/02/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1223, Sub. 44 Categoria C/6 Cl.2^, Cons. 21 Superficie catastale 23 mq Rendita € 113,88 Piano Interrato
Dal 09/02/2004 al 09/02/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1223, Sub. 14 Categoria A/2 Cl.2^, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 107 mq Rendita € 1.007,09 Piano 3

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffiato
	8	1223	14		A/2	2^	7,5 vani	107 mq	1007,09 €	3	
	8	1223	44		C/6	2^	21	23 mq	113,88 €	Interrato	
	8	1223	37		C/6	2^	14	17 mq	75,92 €	Interrato	
	8	1223	1		E					S1-T-1-23	

## Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti della procedura inerenti i beni di cui al presente lotto e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c..

L'appartamento, al momento del sopralluogo, risultava occupato dalla madre dell'esecutata con contratto di comodato.

Il box - garage più piccolo (sub. 37), invece, risultava occupato dal Sig. contratto di comodato.

anch'esso in forza di

#### STATO CONSERVATIVO

L'appartamento appariva, al momento del sopralluogo, in buone condizioni di manutenzione. Gli impianti sono tutti ben funzionanti e posti sotto-traccia; la pavimentazione è in parquet ad eccezione dei due bagni dove si trova un rivestimento ceramico di tipo commerciale. Gli infissi sono in legno con doppi vetri seppur datati. L'impianto di riscaldamento funziona con caldaia murale posta nella cucina e terminali in alluminio. I due garage sono provvisti di bascula metallica e pavimentazione in cemento liscio. In definitiva i beni apparivano in condizioni di abitabilità e non necessitanti di particolari interventi manutentivi.

#### PARTI COMUNI

I beni sono inseriti in un contesto condominiale ordinario; le parti condominiali consistono nel cortile condominiale che circonda l'edificio, i porticati di accesso allo stesso, i tre vani scala comuni, gli ascensori con i relativi impianti, gli spazi e le aree di manovra al piano interrato per l'accesso ai box - garage.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ispezioni effettuate presso la conservatoria di Livorno non sono emerse servitù a carico od a favore dei beni costituenti il presente lotto 3.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un appartamento facente parte di un più ampio edificio condominiale la cui struttura portante è costituita da elementi in c.a. quali travi e solai; le tamponature sono in laterizio alveolato con finitura esterna in mattoni faccia vista. I solai sono in laterizio armato; le pavimentazioni interne sono in parquet ad eccezione dei bagni che presentano un pavimento ed un rivestimento in ceramica commerciale.

L'appartamento è servito da ascensore condominiale ed è dotato di due terrazzi afferenti la zona giorno e la zona notte.

Gli impianti presenti tutti funzionanti e posti sotto traccia, sono i seguenti: impianto elettrico con salvavita, riscaldamento con punti radianti in alluminio, idro-sanitario; le finestre e le porte finestre sono in legno dotate di avvolgibili esterni in materiale plastico.

Al piano interrato si trovano due box - garage facilmente accessibili.



L'immobile, inoltre, si trova nel centro cittadino ed è ben collegato alle arterie principali ed alle maggiori infrastrutture.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/07/2015
- Scadenza contratto: 29/07/2035

#### Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,00

L'appartamento con il box- garage sub.44, come sopra riportato, risulta occupato dalla madre dell'esecutata Sig.ra : che ha sottoscritto in data 27/07/2015 un contratto di comodato gratuito registrato a Pontedera il 29/07/2015 al n.1362; analogamente l'altro box-garage identificato dal sub. 37, risulta occupato dal Sig. che ha sottoscritto anch'esso ed alla stessa data, un contratto di comodato gratuito con l'esecutata, registrato a Pontedera il 29/07/2015 al n.1363.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/2004 al 09/02/2024		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anna Gaudiano	20/03/2000	24.574	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	06/04/2000	5241	2879
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 09/02/2004 al 09/02/2024	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Edda Michelangeli	06/05/1998	216.504	20.229
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria di Livorno	13/02/1998	1468	963
	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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che con l'atto ai rogiti Edda Michelangeli del 3/02/1998 furono acquistati da l'appartamento ed il garage box 1 (sub. 44 della p.lla 1223), mentre con atto ai rogiti Anna Gaudio del 20/03/2000 fu acquistato il secondo box garage (sub. 37 della p.lla 1223).

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 04/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a  
Importo:  
A favore di  
Contro  
Capitale: €  
Interessi:

Rogante:

Data:

N° repertorio:

N° raccolta:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a

Importo:

A favore di

Contro

Capitale:

Interessi:

Rogante:

Data:

N° repertorio:

N° raccolta:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a

Importo:

A favore di

Contro

Capitale

Interessi:

Rogante:

Data:

N° repertorio:

N° raccolta:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a

Importo:

A favore di

Contro

Capitale:

Rogante:

Data:

N° repertorio:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale:

Rogante:

Data:

N° repertorio:

Trascrizioni



favore di  
Contro

Si precisa che il credito derivante dal mutuo fondiario sopra menzionato contratto dagli esecutati con la  
è stato ceduto a mediante atto di cessione dell'ipoteca ai rogiti del Notaio Filippo  
Russo di Firenze del 24/02/2023, repertorio 19631/10498 trascritto a Livorno il 9/03/2023 ai numeri 713 e  
716 particolare ed il 14/03/2023 al n.785 particolare.

#### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nell'U.T.O.E. 4 - nel sub-sistema dell'edificato di recente formazione in ambito 1 a carattere prevalentemente residenziale, normato dall'articolo 24 delle N.t.A..

Si precisa che alla data odierna risulta in fase di approvazione il nuovo Piano Operativo Comunale (POC) adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°19 del 23/04/2024; in tale nuovo piano l'edificio ricade in ambito "B3" ovvero aree con edifici a tipologie diversificate e "tessuti misti" normate dagli articoli 44 e 45 delle norme tutt'oggi in fase di approvazione.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile di cui fanno parte le unità immobiliari del presente lotto, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Ponsacco:

- Concessione Edilizia n°42 del 18/05/1995, pratica 22/1995, relativa alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria come da Convenzione stipulata col Comune di Ponsacco con atto ai rogiti del Notaio Paciarelli del 23/12/1994, repertorio 76989, raccolta 7854;
- Concessione Edilizia n°76 del 28/08/1995, pratica 271/1994;
- Concessione Edilizia n°71 del 22/07/1996, pratica 84/1996 relativa alla variazione dello spazio a parcheggio;
- Autorizzazione edilizia n°22 del 17/05/1997, pratica 26/1997 relativa alla costruzione della recinzione in via Carducci;
- Concessione Edilizia n°197 del 27/10/1997, pratica 290/1996, relativa alla variante 76/1995 con parziale accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 13, Legge 47/1985;
- Autorizzazione Edilizia n°2 del 22/01/1998, pratica 414/1997, relativa alla costruzione di un pozzo;
- Autocertificazione relativa all'abitabilità depositata il 3/11/1998 e successiva preda d'atto da parte del Comune di Ponsacco in data 2/11/2004, protocollo n.16870;
- Comunicazione ultimazione lavori del 3/02/1998, protocollo 2305.

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

Dal confronto tra i grafici allegati ai suddetti titoli edilizi e lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo, non sono emerse discrepanze di rilievo e le differenze tra le quote di progetto e quelle rilevate rientrano nelle tolleranze ammesse con gli articoli 34-bis e 34-ter del Testo Unico DPR 380/2001 così come modificato dalla Legge 105/2024.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali ed il canone mensile ordinario ammonta ad €. 128,00.

#### LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Giosuè Carducci n.55C, scala B, piano 1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c. risulta completa.

#### TITOLARITÀ

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

• Proprietà 1/1) 1

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

•

Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina con affacci su via Carducci, proprietà e , vano scala condominiale e proprietà  
Il Posto auto scoperto confina con via Carducci, area comune e proprietà

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	54,20 mq	63,00 mq	1	63,00 mq	2,70 m	1
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,30	3,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				66,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/2004 al 09/02/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 1223, Sub. 82 Categoria C/6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 13 mq Rendita € 55,78 Piano T



Dal 09/02/2004 al 09/02/2024

Catasto Fabbricati  
Fg. 8, Part. 1223, Sub. 15  
Categoria A/2  
Cl.1, Cons. 4,5  
Superficie catastale 66 mq  
Rendita € 476,43  
Piano 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1223	15		A/2	1	4,5	66 mq	476,43 €	1	
	8	1223	82		C/6	1	12	13 mq	55,78 €	T	
	8	1223	1		E						

## Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c..

## PATTI

L'immobile risulta occupato dal Sig. comodat.

ato a Ponsacco il 1° agosto 1966 mediante contratto di

## STATO CONSERVATIVO

Le unità immobiliari apparivano, al momento del sopralluogo, in buono stato conservativo con pavimenti e rivestimenti in ceramica commerciale, infissi interni ed esterni in legno con doppio vetro seppur datati. Anche gli

impianti apparivano in buono stato e funzionanti. In definitiva il bene era in condizioni di abitabilità e non necessitante di particolari interventi di manutenzione.

## PARTI COMUNI

I beni sono inseriti in un contesto condominiale ordinario; le parti condominiali consistono nel cortile condominiale che circonda l'edificio, i porticati di accesso allo stesso, i tre vani scala comuni, gli ascensori con i relativi impianti, gli spazi e le aree di manovra esterne.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria di Livorno, non sono emerse servitù a carico od a favore dei beni pignorati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un appartamento facente parte di un più ampio edificio condominiale la cui struttura portante è costituita da elementi in c.a. quali travi e solai; le tamponature sono in laterizio alveolato con finitura esterna in mattoni faccia vista. I solai sono in laterizio armato; le pavimentazioni interne sono in ceramica commerciale. L'appartamento è servito da ascensore condominiale ed è dotato di un terrazzo prospiciente la via Carducci. Gli impianti presenti tutti funzionanti e posti sotto traccia, sono i seguenti: impianto elettrico con salvavita, riscaldamento con punti radianti in alluminio, idro-sanitario; le finestre e le porte finestre sono in legno dotate di avvolgibili esterni in materiale plastico.

Al piano terra si trova un posto auto scoperto, esterno al condominio, con accesso diretto da via Carducci. L'immobile, inoltre, si trova nel centro cittadino ed è ben collegato alle arterie principali ed alle maggiori infrastrutture.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/07/2015
- Scadenza contratto: 29/07/2035

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,00

L'appartamento con il posto auto scoperto, risulta occupato dal Sig. \_\_\_\_\_ he ha sottoscritto un contratto di comodato gratuito con l'esecutata in data 27/07/2015, registrato a Pontedera in data 29/07/2015 al n.1363.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/2004 al 09/02/2024		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Edda Michelangeli	06/05/1998	216.504	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	11/05/1998	5.860	3.310
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Livorno aggiornate al 04/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a l  
Importo:  
A favore di  
Contro  
Capitale:  
Interessi:  
Rogante:  
Data:  
N° repertorio:



N° raccolta: 7143

• **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a

]

Importo: \*

A favore di

Contro i

Capitale:

Interessi: \

Rogante:

Data:

N° repertorio:

N° raccolta:

• **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a

]

Importo: \*

A favore di

Contro

Miriam

Capitale: \*

Interessi:

Rogante: (

Data:

N° repertorio:

N° raccolta: 7

• **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a

Importo:

favore di

Contro i

Capitale:

Rogante:

N° repertorio

• **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a

]

Importo: \*

A favore di

Contro

Capitale: \*

Rogante:

Data:

N° repertorio:

Trascritto a Livorno il 09/02/2024  
Reg. gen. 2158 - Reg. part. 1563 A  
favore di  
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Si precisa che alla data odierna risulta in fase di approvazione il nuovo Piano Operativo Comunale (POC) adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°19 del 23/04/2024; in tale nuovo piano l'edificio ricade in ambito "B3" ovvero aree con edifici a tipologie diversificate e "tessuti misti" normate dagli articoli 44 e 45 delle norme tutt'oggi in fase di approvazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Comunicazione ultimazione lavori del 3/02/1998, protocollo 2305.

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

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra i grafici allegati ai suddetti titoli edilizi e lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo, non sono emerse discrepanze di rilievo e le differenze tra le quote di progetto e quelle rilevate rientrano nelle tolleranze ammesse con gli articoli 34-bis e 34-ter del Testo Unico DPR 380/2001 così come modificato dalla Legge 105/2024.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali ed il canone mensile ordinario ammonta ad €. 72,00.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

##### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Fauglia (PI) - via Provinciale Delle Colline Livornesi 55, piano T-1

Villetta unifamiliare articolata su due piani fuori terra (piano terra-rialzato e primo), oltre ad un piano terra, sita in Fauglia, frazione Valtriano, via Delle Colline n°55 (già S.P. 12) con accesso dalla predetta via a mezzo di ampio giardino esclusivo che la circonda sui quattro lati e composta da ingressodisimpegno, soggiorno, cucina al piano terra-rialzato e da tre camere con bagno e disimpegno al piano primo. Completano la proprietà alcuni locali accessori posti al piano terra ed adibiti a locale di sgombero, bagno, locale tecnico e garage.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 139, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 162.015,00

Per l'individuazione del valore di mercato si è adottato il metodo comparativo e per tale ragione si è effettuata una ricerca di prezzi di immobili simili a quello in oggetto e ad esso comparabili per tipologia, dotazioni e caratteristiche, che sono stati compravenduti nella stessa zona nell'anno 2024.

I confronti sono stati effettuati sulla base del prezzo unitario a mq di superficie commerciale che viene convenzionalmente assunta a riferimento per la valutazione.

Nella zona in cui si trova l'immobile, che presenta un'edificazione non massiva ma uniforme seppur risalente agli anni 70 / 80, è riscontrabile un mercato immobiliare caratterizzato da pochi scambi data anche la tipologia dell'immobile e l'attuale periodo di crisi che ha investito tutto il settore immobiliare. Dalla ricerca effettuata ho escluso le compravendite la cui contrattazione sul prezzo non è presumibilmente avvenuta in condizioni di libero mercato o vincolata da situazioni particolari (ad es.:



cessioni di immobili di società in liquidazione a soci e/o membri della stessa società oppure trasferimenti tra società appartenenti ai soliti soggetti, vendite tra componenti della stessa famiglia, ecc.).

Dall'indagine di mercato effettuata nel periodo 01/06/2023 al 3/12/2024 è emerso un solo comparabile relativo ad immobile posto nelle immediate vicinanze, ovvero: Compravendita ai rogiti del Notaio Mauro Scatena Salerno del 6/06/2024, repertorio 5460, raccolta 4821 trascritto a Livorno il 14/06/2024 al n°7424 particolare.

Pertanto sulla base dei valori reperiti, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche si valuta il bene €. 700,00/mq e pertanto: €. 700,00 x 231,45 = €. 162.015,00 a cui vanno detratti i costi relativi alla regolarizzazione edilizia della villetta, ovvero €. 12.000,00 e pertanto si ha: €. 162.015,00 - €. 12.000,00 = €. 150.015,00 che si approssima ad €. 150.000,00 (euro centocinquantamila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Fauglia (PI) - via Provinciale Delle Colline Livornesi 55, piano T-1	231,45 mq	700,00 €/mq	€ 162.015,00	100,00%	€ 162.015,00
Valore di stima:					€ 162.015,00

Valore di stima: € 162.015,00

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

**Valore finale di stima: € 142.000,00**

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile in area residenziale caratterizzata da abitazioni in ville e villini in area campestre caratterizzata da una densità abitativa media con edifici ben distribuiti; la zona è collegata alle principali infrastrutture e arterie viarie e si trova a pochi chilometri sia dal paese di Cenaia che dal centro di Fauglia.
- caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione e di conservazione, finiture e confort, consistenza, la verifica della sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine la situazione poco dinamica del mercato in relazione all'attuale situazione di crisi del settore immobiliare ed alla tipologia del bene da stimare.

Tutti questi elementi, esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato riferita al periodo 2023-24, su beni immobili ubicati nella stessa zona ed aventi la stessa destinazione e risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, ha consentito di ricavare il valore di mercato, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima dovute essenzialmente agli oneri necessari alla regolarizzazione edilizia del bene e dall'assunzione dei rischi derivanti dalla mancanza di garanzia, hanno concorso a determinare il più probabile

valore di compravendita da attribuire all'immobile in oggetto che si stima in €. 141.914,25 che si arrotonda ad €. 142.000,00 (euro centoquarantaduemila/00).

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via 1° Maggio, n°114, piano T-1

Appartamento per civile abitazione avente accesso dalla predetta via a mezzo di loggia, ingresso e vano scala esclusivo e composto da ingresso, ripostiglio e scala al piano terra e da disimpegno, cucina, salone, disimpegno-corridoio, salottino, n°2 bagni, tre camere e ripostiglio al piano primo. L'appartamento è dotato di piccolo balcone prospiciente la via 1° Maggio con accesso dal salottino sopra citato, di loggia con accesso dal disimpegno e da un'ampia terrazza sulla quale insistono, in aderenza al lato sud della stessa ed in un unico corpo di fabbrica, tre locali destinati a sgombero, lavanderia e locale tecnico dove si trova alloggiata la caldaia. L'appartamento è dotato di un ampio garage al piano terra avente al quale si accede dalla predetta via 1° Maggio mediante la loggia d'ingresso regolata da cancello metallico; il garage, inoltre, è collegato con la terrazza del piano primo da scala a doppia rampa in muratura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 632, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 8, Part. 632, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 239.868,00

Per l'individuazione del valore di mercato si è adottato il metodo comparativo e per tale ragione si è effettuata una ricerca di prezzi di immobili simili a quello in oggetto e ad esso comparabili per tipologia, dotazioni e caratteristiche, che sono stati compravenduti nella stessa zona nell'anno 2024.

I confronti sono stati effettuati sulla base del prezzo unitario a mq di superficie commerciale che viene convenzionalmente assunta a riferimento per la valutazione.

Nella zona in cui si trova l'immobile è riscontrabile un mercato non particolarmente movimentato e caratterizzato da pochi scambi nell'ultimo anno.

Dalla ricerca effettuata ho escluso le compravendite la cui contrattazione sul prezzo non è presumibilmente avvenuta in condizioni di libero mercato o vincolata da situazioni particolari (ad es.: cessioni di immobili di società in liquidazione a soci e/o membri della stessa società oppure trasferimenti tra società appartenenti ai soliti soggetti, vendite tra componenti della stessa famiglia, ecc.).

L'indagine effettuata nel periodo 01/01/2024 - 03/12/2024 ha restituito la compravendita di tre immobili comparabili per tipologia, caratteristiche ed epoca, ovvero:

- Compravendita ai rogiti del Notaio Scatena Salerno Mauro del 3/10/2024, repertorio 5760/5075, trascritto a Livorno l'11/10/2024 al n°12291 particolare;
- Compravendita ai rogiti del Notaio Rosselli Valentina del 27/06/2024, repertorio 1781/1395, trascritto a Livorno il 2/07/2024 al n. 8290 particolare;
- Compravendita ai rogiti del Notaio Sensi Costanza del 7/03/2024, repertorio 31759/19463, trascritto a Livorno il 13/03/2024 al n.3117 particolare.

Da tali atti effettuando una media dei valori dichiarati emerge un prezzo unitario pari ad €. 580,00/mq che si eleva ad €. 600,00/mq anche per tener conto delle caratteristiche e delle dotazioni di cui gode il bene, ovvero l'ampio terrazzo-giardino e l'ampio garage interno collegato direttamente ad esso.

Pertanto: €. 600,00 x mq 399,78 = €. 239.868,00 a cui vanno detratti i costi relativi alla regolarizzazione edilizia stimabili in €. 8.000,00, per cui avremo €. 239.868,00 - €. 8.000,00 = €. 231.868,00 che si approssima ad €. 232.000,00 (euro duecentotrentaduemila/00).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2 -</b> Appartamento Ponsacco (PI) - Via 1° Maggio, n°114, piano T-1	399,78 mq	600,00 €/mq	€ 239.868,00	100,00%	€ 239.868,00
Valore di stima:					€ 239.868,00

Valore di stima: € 239.868,00

#### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 208.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile nel centro cittadino in prossimità delle principali infrastrutture e dei servizi, caratterizzata da una densità abitativa alta; la zona è ben collegata alle principali arterie viarie e si trova a poca distanza dai servizi pubblici di maggiore importanza.

- caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione e di conservazione, finiture e confort, la consistenza elevata, la verifica della sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine la situazione poco dinamica del mercato in relazione all'attuale situazione di crisi del settore immobiliare ed alla tipologia del bene da stimare, nonché tutte le peculiarità e le dotazioni di cui gode l'appartamento tra le quali si evidenzia l'ampio terrazzo giardino ed il garage grande.

Tutti questi elementi, esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato riferita all'anno solare in corso, su beni immobili ubicati nella stessa zona ed aventi la stessa destinazione e le stesse caratteristiche tipologiche, nonché risalenti alla stessa epoca di costruzione e/o ristrutturazione, ha consentito di ricavare il valore di mercato, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima dovute essenzialmente agli oneri necessari alla regolarizzazione edilizia del bene e dall'assunzione dei rischi derivanti dalla mancanza di garanzia. Il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile in oggetto, pertanto, si stima in € 207.881,20 che si arrotonda ad € 208.000,00 (euro duecentototomila/00).

#### LOTTO 3

**Bene N° 3 -** Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Giosuè Carducci n°57B, scala A, piano 3

Appartamento per civile abitazione posto in via Giosuè Carducci al piano terzo di un più ampio edificio condominiale di complessivi quattro piani fuori terra, oltre ad un piano interrato destinato a garage, con accesso dalla predetta via a mezzo di ingresso e vano scala "A" comune e più precisamente dal portoncino



posto di fronte al pianerottolo di arrivo della scala del piano considerato, ovvero dal primo portoncino a destra per chi esce dall'ascensore comune. L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno notte, ripostiglio bagno-w.c., due camere, w.c. di servizio e due terrazzi con accesso rispettivamente dalla zona giorno e dalle due camere. Completano il lotto due vani garage ubicati al piano interrato e più precisamente il primo a destra in aderenza al vano scala centrale per chi arriva dalla rampa di accesso carrabile e l'altro, proseguendo nell'area di manovra comune, si trova nel lato opposto alla predetta rampa e più precisamente trattasi del secondo a sinistra nell'ala ovest sottosuolo del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1223, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 8, Part. 1223, Sub. 44, Categoria C6 - Fg. 8, Part. 1223, Sub. 37, Categoria C6 - Fg. 8, Part. 1223, Sub. 1, Categoria E L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 155.000,00

Per l'individuazione del valore di mercato si è adottato il metodo comparativo e per tale ragione si è effettuata una ricerca di prezzi di immobili simili a quello in oggetto e ad esso comparabili per tipologia, dotazioni e caratteristiche, che sono stati compravenduti nella stessa zona nell'anno 2024.

I confronti sono stati effettuati sulla base del prezzo unitario a mq di superficie commerciale che viene convenzionalmente assunta a riferimento per la valutazione.

Nella zona in cui si trova l'immobile è riscontrabile un mercato poco attivo nell'ultimo anno.

Dalla ricerca effettuata ho escluso le compravendite la cui contrattazione sul prezzo non è presumibilmente avvenuta in condizioni di libero mercato o vincolata da situazioni particolari (ad es.: cessioni di immobili di società in liquidazione a soci e/o membri della stessa società oppure trasferimenti tra società appartenenti ai soliti soggetti, vendite tra componenti della stessa famiglia, ecc.).

L'indagine effettuata nel periodo 01/01/2024 - 03/12/2024 ha restituito la compravendita di un appartamento proprio nello stesso edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di valutazione, ovvero: - Compravendita ai rogiti del Notaio D'Errico Angelo del 7/05/2024, repertorio 61.357, raccolta 21.858, trascritto a Livorno il 9/05/2024 al n°5794 particolare, che ha fornito un valore al mq pari ad €. 1.260,00 che si approssima prudenzialmente ad €. 1.200,00 al mq.

Pertanto: €. 1.200,00 x mq 123,28 = €. 155.332,80 che si arrotonda ad €. 155.000,00 (euro centocinquantacinquemila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Ponsacco (PI) - via Giosuè Carducci n°57B, scala A, piano 3	123,28 mq	1.260,00 €/mq	€ 155.332,80	100,00%	€ 155.000,00
Valore di stima:					€ 155.000,00

Valore di stima: € 155.000,00

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 140.000,00



Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile in prossimità al centro cittadino e delle principali infrastrutture e servizi, caratterizzata da una densità abitativa alta; la zona è ben collegata alle principali arterie viarie e si trova a poca distanza dai servizi pubblici di maggiore importanza.

- caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione e di conservazione, finiture e confort, la distribuzione funzionale, la verifica della sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine la situazione poco dinamica del mercato in relazione all'attuale situazione di crisi del settore immobiliare ed alla tipologia del bene da stimare, nonché tutte le peculiarità e le dotazioni di cui gode l'appartamento tra le quali si evidenziano i due garage posti al piano interrato.

Tutti questi elementi, esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato riferita all'anno solare in corso, su beni immobili ubicati nello stesso immobile condominiale ed aventi la stessa destinazione e le stesse caratteristiche tipologiche, ha consentito di ricavare il valore di mercato, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima dovute essenzialmente all'assunzione dei rischi derivanti dalla mancanza di garanzia. Pertanto € 155.000,00 - 10% = € 139.500,00 che si arrotonda ad € 140.000,00 (euro centoquarantamila/00) è il valore di mercato dell'immobile in oggetto incluse le relative pertinenze.

#### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Giosuè Carducci n.55C, scala B, piano 1

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio edificio condominiale avente accesso dalla predetta via Carducci a mezzo di scala "B", porticato ed ingresso comuni e più precisamente dal primo portoncino a sinistra uscendo dall'ascensore o quello posto di fronte sul pianerottolo di sbarco della scala comune. L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno, angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazzo prospiciente la via Carducci. Completa il lotto un posto auto scoperto posto in aderenza al confine nord del lotto e facente parte della striscia di posti auto posti di fronte al fabbricato principale con accesso diretto dalla via Carducci più volte citata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1223, Sub. 15, Categoria A2 - Fg. 8, Part. 1223, Sub. 82, Categoria C6 - Fg. 8, Part. 1223, Sub. 1, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 80.000,00

Per l'individuazione del valore di mercato si è adottato il metodo comparativo e per tale ragione si è effettuata una ricerca di prezzi di immobili simili a quello in oggetto e ad esso comparabili per tipologia, dotazioni e caratteristiche, che sono stati compravenduti nella stessa zona nell'anno 2024.

I confronti sono stati effettuati sulla base del prezzo unitario a mq di superficie commerciale che viene convenzionalmente assunta a riferimento per la valutazione.

Nella zona in cui si trova l'immobile è riscontrabile un mercato poco attivo nell'ultimo anno.

Dalla ricerca effettuata ho escluso le compravendite la cui contrattazione sul prezzo non è presumibilmente avvenuta in condizioni di libero mercato o vincolata da situazioni particolari (ad es.: cessioni di immobili di società in liquidazione a soci e/o membri della stessa società oppure trasferimenti tra società appartenenti ai soliti soggetti, vendite tra componenti della stessa famiglia, ecc.).

L'indagine effettuata nel periodo 01/01/2024 - 03/12/2024 ha restituito la compravendita di un appartamento proprio nello stesso edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di valutazione, ovvero:

- Compravendita ai rogiti del Notaio D'Errico Angelo del 7/05/2024, repertorio 61.357, raccolta 21.858, trascritto a Livorno il 9/05/2024 al n°5794 particolare, che ha fornito un valore al mq pari ad €.

1.260,00 che si approssima prudenzialmente ad € 1.200,00 al mq.

Pertanto: € 1.200,00 x mq 66,60 = € 79.920,00 che si arrotonda ad € 80.000,00 (euro ottantamila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Ponsacco (PI) - via Giosuè Carducci n.55C, scala B, piano 1	66,60 mq	1.200,00 €/mq	€ 79.920,00	100,00%	€ 80.000,00
Valore di stima:					€ 80.000,00

Valore di stima: € 80.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 72.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile in prossimità al centro cittadino e delle principali infrastrutture e servizi, caratterizzata da una densità abitativa alta; la zona è ben collegata alle principali arterie viarie e si trova a poca distanza dai servizi pubblici di maggiore importanza.
- caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, lo stato di manutenzione e di conservazione, finiture e confort, la distribuzione funzionale, la verifica della sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, ed infine la situazione poco dinamica del mercato in relazione all'attuale situazione di crisi del settore immobiliare ed alla tipologia del bene da stimare, nonché tutte le peculiarità e le dotazioni di cui gode l'appartamento tra le quali si evidenziano i due garage posti al piano interrato.

Tutti questi elementi, esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato riferita all'anno solare in corso, su beni immobili ubicati nello stesso immobile condominiale ed aventi la stessa destinazione e le stesse caratteristiche tipologiche, ha consentito di ricavare il valore di mercato, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima dovute essenzialmente all'assunzione dei rischi derivanti dalla mancanza di garanzia. Pertanto € 80.000,00 - 10% = € 72.000,00 (euro settantaduemila/00) è il valore di mercato dell'immobile in oggetto incluso il posto auto scoperto.

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

Pisa, li 16/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Cacianti Simone



## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Fauglia (PI) - via Provinciale Delle Colline Livornesi 55, piano T-1 Villetta unifamiliare articolata su due piani fuori terra (piano terra-rialzato e primo), oltre ad un piano terra, sita in Fauglia, frazione Valtriano, via Delle Colline n°55 (già S.P. 12) con accesso dalla predetta via a mezzo di ampio giardino esclusivo che la circonda sui quattro lati e composta da ingressodisimpegno, soggiorno, cucina al piano terra-rialzato e da tre camere con bagno e disimpegno al piano primo. Completano la proprietà alcuni locali accessori posti al piano terra ed adibiti a locale di sgombero, bagno, locale tecnico e garage.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 139, Categoria A/2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Nel vigente strumento urbanistico comunale il lotto ricade all'interno delle aree classificate come "Ambiti urbani di qualificazione, suscettibili di incrementi di carico urbanistico e di completamento (Q2a)" normate dalle Norme tecniche di Attuazione all'articolo 15.2.2 **Prezzo base d'asta: € 142.000,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via 1° Maggio, n°114, piano T-1 Appartamento per civile abitazione avente accesso dalla predetta via a mezzo di loggia, ingresso e vano scala esclusivo e composto da ingresso, ripostiglio e scala al piano terra e da disimpegno, cucina, salone, disimpegno-corridoio, salottino, n°2 bagni, tre camere e ripostiglio al piano primo. L'appartamento è dotato di piccolo balcone prospiciente la via 1° Maggio con accesso dal salottino sopra citato, di loggia con accesso dal disimpegno e da un'ampia terrazza sulla quale insistono, in aderenza al lato sud della stessa ed in un unico corpo di fabbrica, tre locali destinati a sgombero, lavanderia e locale tecnico dove si trova alloggiata la caldaia. L'appartamento è dotato di un ampio garage al piano terra avente al quale si accede dalla predetta via 1° Maggio mediante la loggia d'ingresso regolata da cancello metallico; il garage, inoltre, è collegato con la terrazza del piano primo da scala a doppia rampa in muratura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 632, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 8, Part. 632, Sub. 4, Categoria C/6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno dell'U.T.O.E. n°4 ed è classificato nel sub-sistema dell'edificato storico, normato dall'articolo 23 delle N.t.A. vigenti. Si precisa che alla data odierna risulta in fase di approvazione il nuovo Piano Operativo Comunale (POC) adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°19 del 23/04/2024; in tale nuovo piano l'edificio ricade in ambito "B3" ovvero aree con edifici a tipologie diversificate e "tessuti misti" normate dagli articoli 44 e 45 delle norme tutt'oggi in fase di approvazione.

**Prezzo base d'asta: € 208.000,00**

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Giosuè Carducci n°57B, scala A, piano 3  
Appartamento per civile abitazione posto in via Giosuè Carducci al piano terzo di un più ampio edificio condominiale di complessivi quattro piani fuori terra, oltre ad un piano interrato destinato a garage, con accesso dalla predetta via a mezzo di ingresso e vano scala "A" comune e più precisamente dal portoncino posto di fronte al pianerottolo di arrivo della scala del piano considerato, ovvero dal primo portoncino a destra per chi esce dall'ascensore comune. L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno notte, ripostiglio bagno-w.c., due camere, w.c. di servizio e due terrazzi con accesso rispettivamente dalla zona giorno e dalle due camere. Completano il lotto due vani garage ubicati al piano interrato e più precisamente il primo a destra in aderenza al vano scala centrale per chi arriva dalla rampa di accesso carrabile e l'altro, proseguendo nell'area di manovra comune, si trova nel lato opposto alla predetta rampa e più precisamente trattasi del secondo a sinistra nell'ala ovest sottosuolo del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1223, Sub. 14, Categoria A/2 - Fg. 8, Part. 1223, Sub. 44, Categoria C6 - Fg. 8, Part. 1223, Sub. 37, Categoria C/6 - Fg. 8, Part. 1223, Sub. 1, Categoria E

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nell'U.T.O.E. 4 - nel sub-sistema dell'edificio di recente formazione in ambito 1 a carattere prevalentemente residenziale, normato dall'articolo 24 delle N.t.A.. Si precisa che alla data odierna risulta in fase di approvazione il nuovo Piano Operativo Comunale (POC) adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°19 del 23/04/2024; in tale nuovo piano l'edificio ricade in ambito "B3" ovvero aree con edifici a tipologie diversificate e "tessuti misti" normate dagli articoli 44 e 45 delle norme tutt'oggi in fase di approvazione.

**Prezzo base d'asta: € 140.000,00**

**LOTTO 4**

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - via Giosuè Carducci n.55C, scala B, piano 1  
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio edificio condominiale avente accesso dalla predetta via Carducci a mezzo di scala "B", porticato ed ingresso comuni e più precisamente dal primo portoncino a sinistra uscendo dall'ascensore o quello posto di fronte sul pianerottolo di sbarco della scala comune. L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno, angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazzo prospiciente la via Carducci. Completa il lotto un posto auto scoperto posto in aderenza al confine nord del lotto e facente parte della striscia di posti auto posti di fronte al fabbricato principale con accesso diretto dalla via Carducci più volte citata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1223, Sub. 15, Categoria A2 - Fg. 8, Part. 1223, Sub. 82, Categoria C/6 - Fg. 8, Part. 1223, Sub. 1, Categoria E. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nell'U.T.O.E. 4 - nel sub-sistema dell'edificio di recente formazione in ambito 1 a carattere prevalentemente residenziale, normato dall'articolo 24 delle N.t.A.. Si precisa che alla data odierna risulta in fase di approvazione il nuovo Piano Operativo Comunale (POC) adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°19 del 23/04/2024; in tale nuovo piano l'edificio ricade in ambito "B3" ovvero aree con edifici a tipologie diversificate e "tessuti misti" normate dagli articoli 44 e 45 delle norme tutt'oggi in fase di approvazione.

**Prezzo base d'asta: € 72.000,00**



## LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 142.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Fauglia (PI) - via Provinciale Delle Colline Livornesi 55, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 139, Categoria A2	Superficie	231,45 mq
Stato conservativo:	L'immobile appare in stato conservativo che può definirsi mediocre; l'immobile, infatti, presenta finiture vetuste ed impianti funzionanti ma datati.		
Descrizione:	Villetta unifamiliare articolata su due piani fuori terra (piano terra-rialzato e primo), oltre ad un piano terra, sita in Fauglia, frazione Valtriano, via Delle Colline n°55 (già S.P. 12) con accesso dalla predetta via a mezzo di ampio giardino esclusivo che la circonda sui quattro lati e composta da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina al piano terra-rialzato e da tre camere con bagno e disimpegno al piano primo. Completano la proprietà alcuni locali accessori posti al piano terra ed adibiti a locale di sgombero, bagno, locale tecnico e garage.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 208.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - Via 1° Maggio, n°114, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 632, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 8, Part. 632, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	399,78 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo risulta mediocre; gli impianti seppur funzionanti, risultano datati. Gli infissi sono di vecchia fattura seppur dotati di vetri doppi e di avvolgibili; è presente qualche infiltrazione localizzata, però, nel sottotetto.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione avente accesso dalla predetta via a mezzo di loggia, ingresso e vano scala esclusivo e composto da ingresso, ripostiglio e scala al piano terra e da disimpegno, cucina, salone, disimpegno-corridoio, salottino, n°2 bagni, tre camere e ripostiglio al piano primo. L'appartamento è dotato di piccolo balcone prospiciente la via 1° Maggio con accesso dal salottino sopra citato, di loggia con accesso dal disimpegno e da un'ampia terrazza sulla quale insistono, in aderenza al lato sud della stessa ed in un unico corpo di fabbrica, tre locali destinati a sgombero, lavanderia e locale tecnico dove si trova alloggiata la caldaia. L'appartamento è dotato di un ampio garage al piano terra avente al quale si accede dalla predetta via 1° Maggio mediante la loggia d'ingresso regolata da cancello metallico; il garage, inoltre, è collegato con la terrazza del piano primo da scala a doppia rampa in muratura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Continuità trascrizioni ex  
art. 2650 c.c.:

SI

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 140.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - via Giosuè Carducci n°57B, scala A, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1223, Sub. 14, Categoria A2 - Fg. 8, Part. 1223, Sub. 44, Categoria C6 - Fg. 8, Part. 1223, Sub. 37, Categoria C6 - Fg. 8, Part. 1223, Sub. 1, Categoria E	Superficie	123,28 mq
Stato conservativo:	L'appartamento appariva, al momento del sopralluogo, in buone condizioni di manutenzione. Gli impianti sono tutti ben funzionanti e posti sotto-traccia; la pavimentazione è in parquet ad eccezione dei due bagni dove si trova un rivestimento ceramico di tipo commerciale. Gli infissi sono in legno con doppi vetri seppur datati. L'impianto di riscaldamento funziona con caldaia murale posta nella cucina e terminali in alluminio. I due garage sono provvisti di bascula metallica e pavimentazione in cemento liscio. In definitiva i beni apparivano in condizioni di abitabilità e non necessitanti di particolari interventi manutentivi.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto in via Giosuè Carducci al piano terzo di un più ampio edificio condominiale di complessivi quattro piani fuori terra, oltre ad un piano interrato destinato a garage, con accesso dalla predetta via a mezzo di ingresso e vano scala "A" comune e più precisamente dal portoncino posto di fronte al pianerottolo di arrivo della scala del piano considerato, ovvero dal primo portoncino a destra per chi esce dall'ascensore comune. L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno notte, ripostiglio bagno-w.c., due camere, w.c. di servizio e due terrazzi con accesso rispettivamente dalla zona giorno e dalle due camere. Completano il lotto due vani garage ubicati al piano interrato e più precisamente il primo a destra in aderenza al vano scala centrale per chi arriva dalla rampa di accesso carrabile e l'altro, proseguendo nell'area di manovra comune, si trova nel lato opposto alla predetta rampa e più precisamente trattasi del secondo a sinistra nell'ala ovest sottosuolo del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.000,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - via Giosuè Carducci n.55C, scala B, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1223, Sub. 15, Categoria A2 - Fg. 8, Part. 1223, Sub. 82, Categoria C6 - Fg. 8, Part. 1223, Sub. 1, Categoria E	Superficie	66,60 mq

<b>Stato conservativo:</b>	Le unità immobiliari apparivano, al momento del sopralluogo, in buono stato conservativo con pavimenti e rivestimenti in ceramica commerciale, infissi interni ed esterni in legno con doppio vetro seppur datati. Anche gli impianti apparivano in buono stato e funzionanti. In definitiva il bene era in condizioni di abitabilità e non necessitante di particolari interventi di manutenzione.
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio edificio condominiale avente accesso dalla predetta via Carducci a mezzo di scala "B", porticato ed ingresso comuni e più precisamente dal primo portoncino a sinistra uscendo dall'ascensore o quello posto di fronte sul pianerottolo di sbarco della scala comune. L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno, angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e terrazzo prospiciente la via Carducci. Completa il lotto un posto auto scoperto posto in aderenza al confine nord del lotto e facente parte della striscia di posti auto posti di fronte al fabbricato principale con accesso diretto dalla via Carducci più volte citata.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito

**Nota a margine.**

Per quanto relativo alle provenienze del lotto 1 faccio presente quanto segue:

- Si conferma la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento in quanto l'atto riportato nella visura storica catastale "Rettifica di intestazione all'attualità dell'8/07/1986 - voltura n.34362.1/2001 - Pratica n. 38072 in atti dal 21/02/2001" è inerente la correzione di una errata volturazione che riguardava altri immobili su altro Comune. Si presume che l'errore sia stato indotto dal numero di partita catastale che, pur essendo di due diversi Comuni, è lo stesso.

- Si allega l'atto relativo alla compravendita da parte del Sig. ai rogiti del Notaio Michelangeli del 19/03/1977 e l'atto erroneamente volturato per l'immobile in questione e poi successivamente rettificato.

Resto a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Pisa, 1/09/2025

Geom. Simone Cacianti



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®