



**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 4/24**



**ALLEGATO N.11 – Perizia Formato Privacy**

**LOTTO n1:**



San Giuliano Terme, 31 Gennaio 2025



Il C.T.U.  
**Geom. Massimiliano Panichi**



# TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Panichi Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti .....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti .....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2024 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 110.000,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	16



All'udienza del 26/06/2024, il sottoscritto Geom. Panichi Massimiliano, con studio in Via Giosuè Carducci, 13 - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email geometrapanichi@gmail.com, PEC massimiliano.panichi@geopec.it, Tel. 050 8059887, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Ponsacco (PI) - Via di Gello n.192/F, piano t (Coord. Geografiche: 43,626512-10,618590)

Piena proprietà di fondo ad uso ufficio posto al piano terra di un più ampio fabbricato con accesso da Via di Gello, attraverso resede condominiale (sub. n.1 bene comune non censibile).

L'unità immobiliare è composta da un ampio vano (suddiviso in due vani con pareti in cartongesso), oltre un vano adibito ad antibagno e due wc.

Il fondo ha una superficie complessiva di mq.93 circa.

Fa inoltre parte del presente lotto, la quota di proprietà condominiale di del Resede a Comune, catastalmente identificato dal subalterno n.1 (bene comune non censibile).

L'accesso è avvenuto il giorno 29/07/2024 alla presenza del Sig. Cordoni Luca in qualità di funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/07/2024.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Ponsacco (PI) - Via di Gello n.192/F, piano t

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

L'immobile confina a Nord e a Sud con il sub n.1 (Resede a comune BCNC), ad est con il sub. n.7 e ad ovest con il sub. n.23, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	86,00 mq	93,00 mq	1	93,00 mq	3,20 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>93,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>93,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/2002 al 30/01/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1223, Sub. 8 Categoria F3
Dal 30/01/2004 al 25/06/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1223, Sub. 8 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 93 mq Rendita € 735,95 Piano T
Dal 25/06/2004 al 21/04/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1223, Sub. 8 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 93 mq Rendita € 735,95 Piano T

Dal 21/04/2011 al 01/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 1223, Sub. 8 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale 93 mq Rendita € 735,95 Piano T
------------------------------	-------------------	---



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1223	8		A10	1	3	93 mq	735,95 €	T	

### Corrispondenza catastale



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

Risulta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Fatta eccezione che nella planimetria catastale per dividere l'ambiente sono state realizzate delle tramezzature in cartongesso senza alcun titolo urbanistico e/o autorizzazioni.

## PRECISAZIONI



Non sussiste nessuna precisazione da evidenziare.

## PATTI

Il bene al momento del sopralluogo risultava libero, il debitore dichiara come da Verbale redatto al momento del sopralluogo insieme al funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie che era presente un Contratto di Locazione ad Uso non Abitativo con la la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale ha liberato l'immobile consegnando le chiavi ed inoltre dichiara che il debitore è rientrato in possesso dell'immobile dando incarico al un commercialista di presentare la risoluzione del contratto in essere.



Al momento del sopralluogo le condizioni complessive del bene risultano accettabili.

## PARTI COMUNI

Fa inoltre parte del presente lotto, la quota di proprietà condominiale di del Resede a Comune, catastalmente identificato dal subalterno n.1 (bene comune non censibile).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'Atto di provenienza del 21/04/2011 rogato dal Dott. Notaio Claudio Calderoni si riporta la seguente dicitura "Articolo 3 - La vendita avviene, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui la consistenza immobiliare alienata trovasi attualmente, in una a tutti gli accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, nonché oneri, ragioni e parti comuni e condominiali, tra cui, a titolo meramente esemplificativo e non tassativo, i proporzionali diritti sul citato resede urbano, di cui C.F. del detto Comune di Ponsacco, fol. 1, part. 1223, sub. 1, bene comune non censibile, senza reddito. La vendita, inoltre avviene in una a servitù passive e attive, tra cui: \* quella attiva/cessione di cubatura a carico di confinante proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa, in forza di atto per notar D'Errico in data 9 maggio 2002, rep. n. 10827, registrato a Pontedera il 13 maggio 2002 al n. 1531/1Ve trascritto presso l'Ufficio dei RR.II. di Livorno in data 11 maggio 2002 ai nn. 8018/5014; \*quella attiva/cessione di cubatura a carico di confinante proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa, in forza di atto per notar D'Errico in data 15 gennaio 2003, rep. n. 13219, registrato a Pontedera il 23 gennaio 2003 al n. 36/1Ve trascritto presso l'Ufficio dei RR.II. di Livorno in data 23 gennaio 2003 ai nn. 1474/855; il tutto come dalla parte venditrice goduto a tutt'oggi."

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura dell'edificio risulta in calcestruzzo armato con tamponamenti in muratura.

Gli infissi esterni sono in metallo e vetro.

Il pavimento sono in ceramica.

Risulta presente l'impianto elettrico, l'impianto idrico con boiler elettrico per la produzione di acqua calda e non è presente nessun tipo di impianto di riscaldamento.

Le condizioni complessive del bene risultano accettabili.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/2002 al 25/06/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Angelo D'Errico	12/09/2000	5911	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno	23/09/2000	15324	9034
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 25/06/2004 al 21/04/2011	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Angelo D'Errico	25/06/2004	21824	4349
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno	03/07/2004	12467	7075
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Ufficio dei Registri di Pontedera	02/07/2004	1936	serie 1T	
Dal 21/04/2011 al 01/02/2025	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Claudio Calderoni	21/04/2011	7285	3885
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno	28/04/2011	6886	4315
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Ufficio dei Registri di Pisa	27/04/2011	2923	serie 1T	



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 22/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Livorno il 28/04/2011  
Reg. gen. 6887 - Reg. part. 1417  
Quota: 1/1  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Notaio Claudio Calderoni  
Data: 21/04/2011  
N° repertorio: 7286  
N° raccolta: 3886  
Note: La presente formalità ha un Annotazione trascritta in data 15/03/2004 al n.790 di particolare per Cessione dell'Ipoteca alla società FINVERS SRL.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Livorno il 24/04/2015  
Reg. gen. 4925 - Reg. part. 795  
Quota: 1/1  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 27.495,41  
Rogante: Tribunale di Pisa  
Data: 03/03/2015  
N° repertorio: 1265  
Note: La presente Iscrizione grava sul bene oggetto di stima e su altri beni non oggetto della presente procedura. La presente formalità ha n. 2 Annotazioni: - Annotazione trascritta in data 07/01/2019 al n.34 di particolare per restrizione di beni; - Annotazione trascritta in data 15/11/2019 al n.2479 di particolare per restrizione di beni. Con le presenti annotazioni vengono rimossi i beni non oggetto di perizia.



• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 26/06/2017

Reg. gen. 10126 - Reg. part. 1756

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 14.210,00

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 07/02/2017

N° repertorio: 253

Note: La presente Iscrizione grava sul bene oggetto di stima e su altri beni non oggetto della presente procedura. La presente formalità ha n. 2 Annotazioni: - Annotazione trascritta in data 07/01/2019 al n.33 di particolare per restrizione di beni; - Annotazione trascritta in data 15/11/2019 al n.2480 di particolare per restrizione di beni. Con le presenti annotazioni vengono rimossi i beni non oggetto di perizia.

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 10/11/2021

Reg. gen. 20186 - Reg. part. 3655

Quota: 1/1

Importo: € 26.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 13.843,00

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 18/06/2018

N° repertorio: 662

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 16/02/2022

Reg. gen. 2258 - Reg. part. 361

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 58.491,20

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 12/11/2013

N° repertorio: 19491

**Trascrizioni**

• **Preliminare di Compravendita**

Trascritto a Livorno il 11/11/2019

Reg. gen. 18183 - Reg. part. 12372

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità è decaduta in quanto non è stato eseguito l'atto di compravendita definitivo che doveva avvenire entro il 15/11/2022.

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Livorno il 13/02/2024

Reg. gen. 2351 - Reg. part. 1699

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

In data 11/07/2001 è stata rilasciata dal Comune di Ponsacco Concessione Edilizia n.66/2001, pratica edilizia n.87 per la costruzione del fabbricato.

In data 18/06/2002 è stata rilasciata dal Comune di Ponsacco Concessione Edilizia n.47/2002, pratica edilizia n.210/2002 a variante della precedente. (si precisa che la presente concessione ha interessato la sopraelevazione del fabbricato)

In data 11/04/2003 è stata rilasciata dal Comune di Ponsacco Concessione in Variante n.28/2003, pratica edilizia n.452/2002, riferita alla precedente concessione.

In data 14/05/2004 è stata presentata al Comune di Ponsacco Variante finale ed Abitabilità protocollo n.7786.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

In data 11/07/2001 è stata rilasciata dal Comune di Ponsacco Concessione Edilizia n.66/2001, pratica edilizia n.87 per la costruzione del fabbricato.

In data 18/06/2002 è stata rilasciata dal Comune di Ponsacco Concessione Edilizia n.47/2002, pratica edilizia n.210/2002 a variante della precedente. (si precisa che la presente concessione ha interessato la sopraelevazione del fabbricato)

In data 11/04/2003 è stata rilasciata dal Comune di Ponsacco Concessione in Variante n.28/2003, pratica edilizia n.452/2002, riferita alla precedente concessione.

In data 14/05/2004 è stata presentata al Comune di Ponsacco Variante finale ed Abitabilità protocollo n.7786.

Dai rilievi effettuati durante le operazioni di sopralluogo sono emerse alcune difformità dell'unità immobiliare oggetto di procedura rispetto a quanto risultante dai grafici allegati ai titoli abilitativi di cui sopra, consistenti nei seguenti punti:

- Realizzazione di alcune pareti in cartongesso al fine di dividere gli spazi dell'unità oggetto di perizia;
- Lievi difformità rilevate nelle dimensioni interne.

Tali modifiche sono state effettuate in assenza di titolo abilitativo in quanto da ricerche effettuate presso il Comune di Ponsacco, non risultano depositate richieste a nome del debitore, inerenti tali opere.

Quanto realizzato difformemente può essere sanato o ripristinato con SCIA in Sanatoria (Legge n.105 del 24/07/2024 e Dpr. 380/2001 Agg. "Salva casa") e Regione Toscana n. 65 del 10.11.2014 e successive modifiche ed integrazioni.

Al fine di tener conto della minor appetibilità commerciale che le difformità comportano all'immobile, si applica allo stesso un deprezzamento, in via cautelativa del 2 %, imputabile appunto alle spese di sanatoria e/o di ripristino.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Non sono riuscito ad eseguire il presente controllo.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Ponsacco (PI) - Via di Gello n.192/F, piano t

Piena proprietà di fondo ad uso ufficio posto al piano terra di un più ampio fabbricato con accesso da Via di Gello, attraverso resede condominiale (sub. n.1 bene comune non censibile). L'unità immobiliare è composta da un ampio vano (suddiviso in due vani con pareti in cartongesso), oltre un vano adibito ad antibagno e due wc. Il fondo ha una superficie complessiva di mq.93 circa. Fa inoltre parte del presente lotto, la quota di proprietà condominiale di del Resede a Comune, catastalmente identificato dal subalterno n.1 (bene comune non censibile). L'accesso è avvenuto il giorno 29/07/2024 alla presenza del Sig. Cordoni Luca in qualità di funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1223, Sub. 8, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 130.200,00

**DESCRIZIONE GENERALE DELLA METODOLOGIA DI STIMA** Il più probabile valore del bene viene determinato con il criterio di stima sintetica comparativa monoparametrica, assumendo come parametro fisico di riferimento la superficie convenzionale ricavata e come prezzo unitario quello ottenuto mediando i valori omogeneizzati delle quotazioni immobiliari desunti dai Borsini FIMAA, dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (I° Semestre 2024) e da indagini effettuate presso agenzie immobiliari di zona, tenendo conto dell'ubicazione, della tipologia, della vetustà, dello stato di manutenzione e delle finiture dell'unità immobiliare. Successivamente verranno applicati eventuali deprezzamenti per le difformità urbanistiche riscontrate durante le operazioni di sopralluogo e per lo stato di occupazione dell'immobile



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Ponsacco (PI) - Via di Gello n.192/F, piano t	93,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 130.200,00	100,00%	€ 130.200,00
				Valore di stima:	€ 130.200,00

Valore di stima: € 130.200,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per la particolare modalità di alienazione dell'immobile, al fine di determinare un prezzo da utilizzare come base d'asta.	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione e Stato di Possesso	3,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2,00	%

**Valore finale di stima: € 110.000,00 (arrotondato)**

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si fa presente che viste le difficoltà a reperire vari documenti e vari informazione sono state necessarie n. 1 proroghe: - in data 02.10.2024 e` stata richiesta al Tribunale di Pisa, proroga di gg. 60 utili all'espletamento dell'incarico peritale, al reperimento della documentazione urbanistica ed al completamento della perizia, oggetto della presente procedura.

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

San Giuliano Terme, li 01/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Panichi Massimiliano



- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa Catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visura Catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato Planimetrico e Planimetria Catastale
- ✓ N° 5 Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visura Storia Catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato Ipotecario
- ✓ N° 8 Altri allegati - Pratiche Edilizie
- ✓ N° 9 Altri allegati - Copia Atto di Pignoramento
- ✓ N° 10 Altri allegati - Copia Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento
- ✓ N° 11 Altri allegati - Perizia Formato Privacy



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Ponsacco (PI) - Via di Gello n.192/F, piano t  
Piena proprietà di fondo ad uso ufficio posto al piano terra di un più ampio fabbricato con accesso da Via di Gello, attraverso resede condominiale (sub. n.1 bene comune non censibile). L'unità immobiliare è composta da un ampio vano (suddiviso in due vani con pareti in cartongesso), oltre un vano adibito ad antibagno e due wc. Il fondo ha una superficie complessiva di mq.93 circa. Fa inoltre parte del presente lotto, la quota di proprietà condominiale di del Resede a Comune, catastalmente identificato dal subalterno n.1 (bene comune non censibile). L'accesso è avvenuto il giorno 29/07/2024 alla presenza del Sig. Cordoni Luca in qualità di funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1223, Sub. 8, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In data 11/07/2001 è stata rilasciata dal Comune di Ponsacco Concessione Edilizia n.66/2001, pratica edilizia n.87 per la costruzione del fabbricato. In data 18/06/2002 è stata rilasciata dal Comune di Ponsacco Concessione Edilizia n.47/2002, pratica edilizia n.210/2002 a variante della precedente. (si precisa che la presente concessione ha interessato la sopraelevazione del fabbricato) In data 11/04/2003 è stata rilasciata dal Comune di Ponsacco Concessione in Variante n.28/2003, pratica edilizia n.452/2002, riferita alla precedente concessione. In data 14/05/2004 è stata presentata al Comune di Ponsacco Variante finale ed Abitabilità protocollo n.7786.

**Prezzo base d'asta: € 110.000,00 (arrotondato)**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.000,00**

Bene N° 1 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Ponsacco (PI) - Via di Gello n.192/F, piano t		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1223, Sub. 8, Categoria A10	<b>Superficie</b>	93,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo le condizioni complessive del bene risultano accettabili.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà di fondo ad uso ufficio posto al piano terra di un più ampio fabbricato con accesso da Via di Gello, attraverso resede condominiale (sub. n.1 bene comune non censibile). L'unità immobiliare è composta da un ampio vano (suddiviso in due vani con pareti in cartongesso), oltre un vano adibito ad antibagno e due wc. Il fondo ha una superficie complessiva di mq.93 circa. Fa inoltre parte del presente lotto, la quota di proprietà condominiale di del Resede a Comune, catastalmente identificato dal subalterno n.1 (bene comune non censibile). L'accesso è avvenuto il giorno 29/07/2024 alla presenza del Sig. Cordoni Luca in qualità di funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Livorno il 28/04/2011  
Reg. gen. 6887 - Reg. part. 1417  
Quota: 1/1  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Notaio Claudio Calderoni  
Data: 21/04/2011  
N° repertorio: 7286  
N° raccolta: 3886  
Note: La presente formalità ha un Annotazione trascritta in data 15/03/2004 al n.790 di particolare per Cessione dell'Ipoteca alla società FINVERS SRL.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Livorno il 24/04/2015  
Reg. gen. 4925 - Reg. part. 795  
Quota: 1/1  
Importo: € 45.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 27.495,41  
Rogante: Tribunale di Pisa  
Data: 03/03/2015  
N° repertorio: 1265  
Note: La presente Iscrizione grava sul bene oggetto di stima e su altri beni non oggetto della presente procedura. La presente formalità ha n. 2 Annotazioni: - Annotazione trascritta in data 07/01/2019 al n.34 di particolare per restrizione di beni; - Annotazione trascritta in data 15/11/2019 al n.2479 di particolare per restrizione di beni. Con le presenti annotazioni vengono rimossi i beni non oggetto di perizia.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Livorno il 26/06/2017  
Reg. gen. 10126 - Reg. part. 1756  
Quota: 1/1  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 14.210,00  
Rogante: Tribunale di Pisa  
Data: 07/02/2017  
N° repertorio: 253  
Note: La presente Iscrizione grava sul bene oggetto di stima e su altri beni non oggetto della presente procedura. La presente formalità ha n. 2 Annotazioni: - Annotazione trascritta in data 07/01/2019 al



n.33 di particolare per restrizione di beni; - Annotazione trascritta in data 15/11/2019 al n.2480 di particolare per restrizione di beni. Con le presenti annotazioni vengono rimossi i beni non oggetto di perizia.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 10/11/2021

Reg. gen. 20186 - Reg. part. 3655

Quota: 1/1

Importo: € 26.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 13.843,00

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 18/06/2018

N° repertorio: 662

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Livorno il 16/02/2022

Reg. gen. 2258 - Reg. part. 361

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 58.491,20

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 12/11/2013

N° repertorio: 19491

### Trascrizioni

- **Preliminare di Compravendita**

Trascritto a Livorno il 11/11/2019

Reg. gen. 18183 - Reg. part. 12372

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità è decaduta in quanto non è stato eseguito l'atto di compravendita definitivo che doveva avvenire entro il 15/11/2022.

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Livorno il 13/02/2024

Reg. gen. 2351 - Reg. part. 1699

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura