

---

# TRIBUNALE DI PISA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bendinelli David, nell'Esecuzione Immobiliare 190/2022 del R.G.E.

promossa da



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

contro

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

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



1 di 20

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terzo.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terra.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terzo.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terra.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terzo.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terra.....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terzo.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terra.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terzo.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terra.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terzo.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terra.....	7
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terzo.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terra.....	8
Precisazioni.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terzo.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terra.....	9
Stato conservativo.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terzo.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terra.....	9
Parti Comuni.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terzo.....	10

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terra.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terzo .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terra.....	10
Stato di occupazione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terzo .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terra.....	11
Provenienze Ventennali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terzo .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terra.....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terzo .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terra.....	14
Normativa urbanistica .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terzo .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terra.....	15
Regolarità edilizia .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terzo .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terra.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terzo .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terra.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18

## INCARICO

---

All'udienza del 20/01/2023, il sottoscritto Geom. Bendinelli David, con studio in Via Tosco Romagnola, 2621 - 56021 - Cascina (PI), email bendinelli@studiogehome.it, PEC david.bendinelli@geopec.it, Tel. 334 5052200, Fax 050 770352, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terzo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terra

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERZO**

---

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito in Ponsacco, via Nazario Sauro n.139/B, posto al piano terzo di un più ampio fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra, con accesso dalla predetta via tramite resede e vano scala entrambi condominiali. E' composto da ingresso-soggiorno, cucinotto, disimpegno notte, due camere, due bagni, piccolo ripostiglio oltre a due terrazzi, uno, d'angolo, sui lati ovest e nord, ed uno sul lato est.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 17/03/2023 con l'ausilio del custode giudiziario, ma non è stato necessario sostituire le chiavi in quanto l'occupante ha acconsentito l'accesso.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERRA**

---

Piena proprietà di un garage sito in Ponsacco, via Nazario Sauro n.139/B, pertinenza dell'appartamento di cui al bene 1, posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra, con accesso dalla predetta via tramite resede condominiale.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 17/03/2023 con l'ausilio del custode giudiziario, ma non è stato necessario sostituire le chiavi in quanto l'occupante ha acconsentito l'accesso.



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terzo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terra

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERZO

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

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERRA

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

### TITOLARITÀ

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERZO

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERRA**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

**CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERZO**

L'appartamento confina a nord, est ed ovest con proiezione del resede di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con vano scala condominiale identificato dal sub.4 come BCNC, a sud con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il tutto salvo se altri.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERRA**

Il garage confina a nord con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad est con resede condominiale identificato dal sub.1 come BCNC, ad ovest con vano scala condominiale identificato dal sub.3 come BCNC, a sud con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con la part.687, il tutto salvo se altri.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERZO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,00 mq	93,00 mq	1	93,00 mq	2,70 m	terzo
Terrazza	9,50 mq	10,60 mq	0,2	2,12 mq	0,00 m	terzo
Terrazza	16,10 mq	18,10 mq	0,2	3,62 mq	0,00 m	terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>98,74 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>98,74 mq</b>	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	11,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	3,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERZO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/09/1994 al 07/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 71, Sub. 26 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 872,81 Piano 3
Dal 07/07/2006 al 07/07/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 71, Sub. 26 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 872,81 Piano 3
Dal 07/07/2016 al 18/10/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 71, Sub. 26 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 872,81 Piano 3

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/09/1994 al 07/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 71, Sub. 7



		Categoria C6 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 59,65 Piano T
Dal 07/07/2006 al 07/07/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 71, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 59,65 Piano T
Dal 07/07/2016 al 18/10/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 71, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 11 Rendita € 59,65 Piano T

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERZO**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	71	26		A2	2	6,5	98 mq	872,81 €	3		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 17/03/2023 ed a seguito della sovrapposizione tra la planimetria catastale ed il rilievo dello stato attuale, sono emerse difformità sull'immobile, interne e prospettiche, inerenti la traslazione di tramezzature e aperture finestrate esterne.

Per quanto sopra detto dovrà essere aggiornata la planimetria catastale previa presentazione di una pratica edilizia di Accertamento di Conformità in Sanatoria (Art. 209 L.R. 65/2014).

Il costo dell'aggiornamento catastale è stato quantificato nel paragrafo regolarità edilizia.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)												
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	71	7		C6	2	11	13 mq	59,65 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

### PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERZO**

Si precisa che l'immobile al momento dell'acquisto era intestato ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno; con sentenza del Tribunale di Timisoara (Romania) del 7/07/2016 rep.1639 Sentenza Civile di divorzio n.7620 del 7/7/2016 e conseguente voltura catastale n.4036.1/2018 pratica n.PI0045896 in atti dal 9/07/2018 l'immobile risulta intestato ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERRA**

Si precisa che il bene al momento dell'acquisto era intestato ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno; con sentenza del Tribunale di Timisoara (Romania) del 7/07/2016 rep.1639 Sentenza Civile di divorzio n.7620 del 7/7/2016 e conseguente voltura catastale n.4036.1/2018 pratica n.PI0045896 in atti dal 9/07/2018 l'immobile risulta intestato ai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno.

### STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERZO**

L'appartamento al momento del sopralluogo risultava in buone condizioni di manutenzione e conservazione

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERRA**

Il garage al momento del sopralluogo risultava in buone condizioni di manutenzione e conservazione

### PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERZO**

Fanno parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 del c.c. ed in particolare:

- resedi, tunnel ed attrezzature identificati catastalmente alla part.71 subalterno 1 come bene comune non censibile a tutti i subalterni escluso il sub.19;
- resede, gravato da servitù di passo a favore delle ditte \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, identificato catastalmente alla part.71 subalterno 2 come bene comune non censibile a tutti i subalterni;
- vano scala identificato catastalmente alla part.71 subalterno 4 come bene comune non censibile ai subb.20, 21, 23, 24, 26 e 27, nonché su tutte le parti condominiali a comune per legge e consuetudine.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERRA**

Fanno parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 del c.c. ed in particolare:

- resedi, tunnel ed attrezzature identificati catastalmente alla part.71 subalterno 1 come bene comune non censibile a tutti i subalterni escluso il sub.19;
- resede, gravato da servitù di passo a favore delle ditte \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, identificato catastalmente alla part.71 subalterno 2 come bene comune non censibile a tutti i subalterni, nonché su tutte le parti condominiali a comune per legge e consuetudine.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERZO**

Nell'atto di provenienza ai rogiti Notaio Anna Gaudiano del 7/07/2006 rep.n.31186/8975 trascritto a Livorno l'11/07/2006 al n.9010 particolare, si fa riferimento all'atto ai rogiti Notaio Edda Michelangeli del 13/04/1990 rep.n.170.807/14.515 trascritto a Livorno il 21/04/1990 al n.3056 di particolare, nel quale risulta che esiste: "servitù di passaggio con qualsiasi mezzo a carico del resede condominiale ed a favore del fabbricato confinate sul lato nord, già di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per consentire l'accesso alla stessa proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* attraverso il cancello già esistente sul muro di confine".

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERRA**

Nell'atto di provenienza ai rogiti Notaio Anna Gaudiano del 7/07/2006 rep.n.31186/8975 trascritto a Livorno l'11/07/2006 al n.9010 particolare, si fa riferimento all'atto ai rogiti Notaio Edda Michelangeli del 13/04/1990 rep.n.170.807/14.515 trascritto a Livorno il 21/04/1990 al n.3056 di particolare, nel quale risulta che esiste: "servitù di passaggio con qualsiasi mezzo a carico del resede condominiale ed a favore del fabbricato confinate sul lato nord, già di proprietà dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per consentire l'accesso alla stessa proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* attraverso il cancello già esistente sul muro di confine".

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERZO**

L'immobile risulta occupato dal debitore e dai propri familiari (due figli).



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERRA**

L'immobile risulta occupato dal debitore e dai propri familiari (due figli).



**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERZO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1994 al 11/07/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Anna Gaudiano di Lari (PI)	07/09/1994	11857	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Livorno	13/09/1994	10762	7220
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/07/2006 al 18/10/2022	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Anna Gaudiano di Ponsacco (PI)	07/07/2006	31186	8975
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Livorno	11/07/2006	15778	9010
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



--	--	--	--	--	--



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.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1994 al 11/07/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Anna Gaudiano di Lari (PI)	07/09/1994	11857	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Livorno	13/09/1994	10762	7220
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 11/07/2006 al 18/10/2022	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Anna Gaudiano di Ponsacco (PI)	07/07/2006	31186	8975
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Livorno	11/07/2006	15778	9010
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

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 in data 29/05/2023 è stato richiesto l'atto di provenienza al Notaio Gaudiano di Ponsacco, ma che la stessa ad oggi non ha ancora prodotto.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERZO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno aggiornate al 13/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo fondiario  
Iscritto a Livorno il 11/07/2006  
Reg. gen. 15779 - Reg. part. 3735  
Quota: 1/1  
Importo: € 208.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Livorno il 18/10/2022  
Reg. gen. 18810 - Reg. part. 13331  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### *Oneri di cancellazione*

Per cancellare l'ipoteca volontaria occorrono € 35,00; per cancellare la trascrizione del pignoramento occorrono € 294,00.

Si precisa che al momento dell'iscrizione ipotecaria la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era identificata come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, perchè ancora coniugata con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si segnala, l'atto di asservimento urbanistico nei confronti del Comune di Ponsacco stipulato con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Edda Michelangeli del 8/02/1990, registrato a Pontedera l'9/02/1990 al n.270 e trascritto a Livorno il 13/02/1990 al n. 1315 di particolare, con il quale i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che avevano venduto alla società, originaria costruttrice, il terreno sul quale quest'ultima aveva realizzato il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, asservirono la loro residua proprietà (particella 1290 del foglio 12), posta sul lato sud del fabbricato predetto, per il rispetto della distanza dai confini e dai fabbricati, da osservare nell'ambito della normativa.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio Pubblicità Immobiliare di Livorno aggiornate al 13/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo fondiario  
Iscritto a Livorno il 11/07/2006  
Reg. gen. 15779 - Reg. part. 3735  
Quota: 1/1  
Importo: € 208.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

##### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Livorno il 18/10/2022  
Reg. gen. 18810 - Reg. part. 13331  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

##### **Oneri di cancellazione**

Oneri già quantificati nel bene 1

Si precisa che al momento dell'iscrizione ipotecaria la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era identificata come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, perchè ancora coniugata con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si segnala, l'atto di asservimento urbanistico nei confronti del Comune di Ponsacco stipulato con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Edda Michelangeli del 8/02/1990, registrato a Pontedera l'9/02/1990 al n.270 e trascritto a Livorno il 13/02/1990 al n. 1315 di particolare, con il quale i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che avevano venduto alla società, originaria costruttrice, il terreno sul quale quest'ultima aveva realizzato il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, asservirono la loro residua proprietà (particella 1290 del foglio 12), posta sul lato sud del fabbricato predetto, per il rispetto della distanza dai confini e dai fabbricati, da osservare nell'ambito della normativa.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERZO**

---

Nel vigente Piano Strutturale del Comune di Ponsacco, il fabbricato in oggetto è ricompreso in Aree interne alle U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale.

Nel vigente Regolamento Urbanistico, il fabbricato è ricompreso nell'U.T.O.E. n.4 di Ponsacco, zona sub-sistema dell'edificato di recente formazione, ambito 1 aree di espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale, con particolare riferimento all'art.24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERRA**

---

Nel vigente Piano Strutturale del Comune di Ponsacco, il fabbricato in oggetto è ricompreso in Aree interne alle U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale.

Nel vigente Regolamento Urbanistico, il fabbricato è ricompreso nell'U.T.O.E. n.4 di Ponsacco, zona sub-sistema dell'edificato di recente formazione, ambito 1 aree di espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale, con particolare riferimento all'art.24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERZO**

---

L'immobile non 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.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'ufficio Tecnico del Comune di Ponsacco, per i beni oggetto della presente relazione, risultano depositate le seguenti pratiche edilizie e relativi documenti tecnici:

- Pratica Edilizia 98/1983 Concessione per l'esecuzione delle opere nr. 52/1987 rilasciata in data 20.05.1987 per la costruzione dell'intero fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari;
- Pratica Edilizia 95/1988 Concessione per l'esecuzione delle opere nr. 29/1988 rilasciata in data 19.05.1988 variante in corso d'opera alla Concessione 52/1987;
- Pratica Edilizia 180/1989 Concessione per l'esecuzione delle opere nr. 89/1989 rilasciata in data 30.09.1989 variante in corso d'opera alla Concessione 52/1987;
- Pratica Edilizia 1989/011 Abitabilità autorizzata in data 28.02.1990.

In seguito, non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie inerenti all'immobile in oggetto.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 17.03.2023 ed a seguito della sovrapposizione con le verifiche/rilevazioni sono emerse difformità sull'immobile, interne e prospettiche, inerenti la traslazione di tramezzature e aperture finestrate esterne.

Per quanto sopra detto dovrà essere valutata la possibilità di richiedere un Accertamento di Conformità in Sanatoria (Art. 209 L.R. 65/2014).

Viene considerata una spesa complessiva per la sanatoria delle opere interne e prospettiche di lieve entità pari ad € 4.000,00, comprensive dell'aggiornamento della planimetria catastale, da detrarre dal valore di stima finale.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERRA**

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.

Vedasi pratiche edilizie di cui al bene 1

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il titolo abilitativo in atti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERZO**

---

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

Il fabbricato condominiale che ricomprende l'appartamento in oggetto è amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con studio in Ponsacco via Machiavelli n.64.

Ad oggi, l'amministratore non ha comunicato gli importi da pagare ed eventuali oneri condominiali insoluti. Si precisa che resteranno a carico del futuro aggiudicatario gli eventuali oneri non pagati dell'anno in corso e dell'anno precedente, ai sensi dell'art.63 c.4 del disp.att. c.c.

Nel quadro D della nota di trascrizione dell'atto di provenienza, ai rogiti Notaio Gaudiano del 11/7/2006 n.9010 particolare viene riportato: "la parte acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza di quanto trasferito con atto ai rogiti Notaio Michelangeli in data 9 marzo 1990, repertorio n.169.859/14.453, di ben conoscere i vincoli e le servitù regolarmente costituite, contro ed a favore del fabbricato condominiale, in ordine all'atto succitato e all'atto di asservimento urbanistico autenticato dallo stesso notaio Michelangeli in data 8 febbraio 1990, registrato a Pontedera il 9 febbraio 1990, trascritto a Livorno il 13 febbraio 1990 al n.1315 di particolare. La parte acquirente ha dichiarato di aver preso visione ed accettare integralmente il vigente "regolamento di condominio", di conoscere la previsione urbanistica del lotto e di accettare la sistemazione delle aree scoperte con la relativa destinazione d'uso riservata anche al fabbricato contiguo sud di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ed altri"

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAZARIO SAURO N.139/B, PIANO TERRA**

---

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

Il fabbricato condominiale che ricomprende il garage in oggetto è amministrato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con studio in Ponsacco via Machiavelli n.64.

Ad oggi, l'amministratore non ha comunicato gli importi da pagare ed eventuali oneri condominiali insoluti. Si precisa che resteranno a carico del futuro aggiudicatario gli eventuali oneri non pagati dell'anno in corso e dell'anno precedente, ai sensi dell'art.63 c.4 del disp.att. c.c.

Nel quadro D della nota di trascrizione dell'atto di provenienza, ai rogiti Notaio Gaudiano del 11/7/2006 n.9010 particolare viene riportato: "la parte acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza di quanto trasferito con atto ai rogiti Notaio Michelangeli in data 9 marzo 1990, repertorio n.169.859/14.453, di ben conoscere i vincoli e le servitù regolarmente costituite, contro ed a favore del fabbricato condominiale, in ordine all'atto succitato e all'atto di asservimento urbanistico autenticato dallo stesso notaio Michelangeli in data 8 febbraio 1990, registrato a Pontedera il 9 febbraio 1990, trascritto a Livorno il 13 febbraio 1990 al n.1315 di particolare. La parte acquirente ha dichiarato di aver preso visione ed accettare integralmente il vigente "regolamento di condominio", di conoscere la previsione urbanistica del lotto e di accettare la sistemazione delle aree scoperte con la relativa destinazione d'uso riservata anche al fabbricato contiguo sud di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ed altri"

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terzo  
Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito in Ponsacco, via Nazario Sauro n.139/B, posto al piano terzo di un più ampio fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra, con accesso dalla predetta via tramite resede e vano scala entrambi condominiali. E' composto da ingresso-soggiorno, cucinotto, disimpegno notte, due camere, due bagni, piccolo ripostiglio oltre a due terrazzi, uno, d'angolo, sui lati ovest e nord, ed uno sul lato est.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 71, Sub. 26, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 133.299,00

Per la valutazione del suddetto bene, il principio teorico che verrà adottato è quello dell'estimo, inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 2 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Al fine della valutazione dell'immobile in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione simili compravenduti nell'ultimo biennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 2° semestre anno 2022, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2023, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2023 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2023.

Al valore finale del bene viene applicato il seguente deprezzamento: Oneri per la regolarizzazione edilizio-catastale € 4.000 e 10% per il rischio assunto per mancata garanzia.

Per tutto quanto sopra descritto si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene pari a 1.350,00 €/mq.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terra  
Piena proprietà di un garage sito in Ponsacco, via Nazario Sauro n.139/B, pertinenza dell'appartamento di cui al bene 1, posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra, con accesso dalla predetta via tramite resede condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 71, Sub. 7, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.800,00

Al fine della valutazione dell'immobile in esame, come per l'appartamento, si utilizza il medesimo criterio di stima e pertanto si considera il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione simili compravenduti nell'ultimo biennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 2° semestre anno 2022, Borsino Immobiliare on-line - valori anno 2023 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2023.

Per tutto quanto sopra descritto si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene pari a 600,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terzo	98,74 mq	1.350,00 €/mq	€ 133.299,00	100,00%	€ 133.299,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Ponsacco (PI) - Via Nazario Sauro n.139/B, piano Terra	13,00 mq	600,00 €/mq	€ 7.800,00	100,00%	€ 7.800,00
				Valore di stima:	€ 141.099,00

Valore di stima: € 141.099,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale	4000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 123.000,00**

Valore finale di stima € 122.989,10

Valore finale di stima arrotondato € 123.000



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.

Cascina, li 20/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Bendinelli David

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - foglio 12
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Appartamento
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Garage
- ✓ N° 6 Altri allegati - visura ipotecaria e formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 7 Altri allegati - Nota trascrizione atto di provenienza
- ✓ N° 8 Altri allegati - Pratiche edilizie
- ✓ N° 9 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Perizia versione privacy

