

TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Pardi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 208/2020 del R.G.E.

promossa da



Codice fiscale:



contro



Codice fiscale:

Partita IVA:



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 1 ° .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 ° .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 ° .....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 1 ° .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 ° .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 ° .....	7
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 1 ° .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 ° .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 ° .....	8
Confini .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 1 ° .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 ° .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 ° .....	8
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 1 ° .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 ° .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 ° .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 1 ° .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 ° .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 ° .....	10
Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 1 ° .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 ° .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 ° .....	12



Precisazioni .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 1 ° .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 ° .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 ° .....	12
Patti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 1 ° .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 ° .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 ° .....	13
Stato conservativo.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 1 ° .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 ° .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 ° .....	13
Parti Comuni .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 1 ° .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 ° .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 ° .....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 1 ° .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 ° .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 ° .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 1 ° .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 ° .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 ° .....	15
Stato di occupazione.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 1 ° .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 ° .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 ° .....	16
Provenienze Ventennali.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 1 ° .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 ° .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 ° .....	19



Formalità pregiudizievoli.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 1 °.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 °.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 °.....	23
Normativa urbanistica.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 1 °.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 °.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 °.....	24
Regolarità edilizia.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 1 °.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 °.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 °.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 1 °.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 °.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 °.....	26
Stima / Formazione lotti.....	27
Riepilogo bando d'asta.....	31
<b>Lotto Unico</b> .....	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 208/2020 del R.G.E.....	33
<b>Lotto Unico</b> .....	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	35
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 1 °.....	35
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 °.....	35
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 °.....	36



## INCARICO

---

All'udienza del 23/02/2021, il sottoscritto Dott. Agr. Pardi Francesco, con studio in Via Giusti, 1 - 56017 - San Giuliano Terme (PI), email francesco.pardi@email.it, PEC f.pardi@epap.conafpec.it, Tel. 335 8283532, Fax 050 3835006, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/02/2021 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 Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 1 °
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 °
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 °

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 1 °**

---

Appartamento costituente l'intero piano primo del fabbricato, composto da corridoio di ingresso, studio, salotto, cucina, soggiorno, stanza da pranzo, due ripostigli, disimpegno, tre camere, due bagni ed altro ripostiglio, con balcone sulla via Garibaldi al quale si accede sia dalle tre camere che dal salotto. Si accede all'appartamento direttamente ed esclusivamente dalla via Garibaldi attraverso ingresso e vano scale in comune con gli appartamenti descritti ai N. 2 e 3 del lotto unico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nella planimetria catastale in atti, sul lato nord sono indicati due accessi all'esterno, in particolare su un'area a verde che comunica direttamente con la via Nannipieri che è posta allo stesso livello del fabbricato in esame, quindi rialzato di un piano rispetto alla via Garibaldi. In effetti tali accessi, come è emerso dal sopralluogo, sono preclusi essendo l'area a verde (giardino) di altra proprietà e non sottoposta a pignoramento

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2 °**

---

Appartamento costituente la porzione ovest del piano secondo del fabbricato, composto da ingresso, studio, soggiorno, cucina e stanza da pranzo, disimpegno, due camere, due bagni, uno studio ed un ripostiglio, con balcone sul fronte della pubblica via al quale si accede sia dalla prima camera che dal soggiorno, e balcone sul retro cui si accede dalla cucina. All'appartamento si accede direttamente e

soltanto dalla pubblica via Garibaldi attraverso ingresso e vano scale in comune con gli altri appartamenti di cui ai nn. 1 e 3.

Nella planimetria catastale, sul lato nord, erroneamente è indicato altro accesso costituito da una scala che immette in un'area scoperta al piano terra / primo rispetto alla via Nannipieri e secondo rispetto alla via Garibaldi, ma di altra proprietà e non oggetto di pignoramento

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2 °**

Appartamento costituente la porzione est del piano secondo del fabbricato composto da ingresso, soggiorno, disimpegno dal quale si accede a due camere, corridoio, ripostiglio, cucina e stanza da pranzo con ripostiglio, altro disimpegno dal quale si accede ad una camera ed un bagno senza finestra, oltre a balcone sul fronte della pubblica via al quale si accede sia dalla prima camera che dal soggiorno, e piccolo balcone che attraverso una scala esterna dà accesso ad un vano di sgombero ad un livello intermedio sottostante rispetto all'appartamento. Si accede all'appartamento direttamente e soltanto dalla pubblica via attraverso ingresso e vano scala in comune con gli appartamenti di cui ai nn 1 e 2. Si precisa che nella planimetria catastale, sul lato nord, è rappresentata una scala che dà accesso al locale di sgombero sottostante e prosegue indicando un accesso su area scoperta. Dal sopralluogo è emerso che tale accesso è precluso essendo l'area esterna di altra proprietà e non oggetto di pignoramento.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 1 °
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 °
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 °

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 1 °**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

6 di 36



La documentazione è stata integrata con visure ipotecarie e catastali aggiornate

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2 °**

La documentazione è stata integrata con visure ipocatastali aggiornate

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2 °**

La documentazione è stata integrata con visure ipocatastali aggiornate

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 1 °**

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
Partita IVA: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Il bene è di esclusiva e piena proprietà della società esecutata

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2 °**

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
Partita IVA: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2 °**



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
Partita IVA: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 1 °**

confini : a nord in parte con vano scale ed in parte con pertinenza scoperta di altra proprietà, ad ovest con vicolo, a sud con area scoperta di pubblica via, s.s.a.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2 °**

L'appartamento confina ad est in parte con il bene di cui al n. 3 , in parte con il vano scale, a sud con area scoperta della pubblica via Garibaldi, s.s.a.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2 °**

L'appartamento confina ad ovest in parte con il bene di cui al n. 2 , in parte con il vano scale, a sud con area scoperta della pubblica via Garibaldi, s.s.a.

#### CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 1 °**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano





Abitazione	223,00 mq	242,00 mq	1,00	242,00 mq	3,00 m	1 °
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				242,00 mq		
<b>Incidenza condominiale:</b>				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				242,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2 °**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	126,00 mq	134,00 mq	1,00	134,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	19,00 mq	17,00 mq	0,13	2,13 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				136,13 mq		
<b>Incidenza condominiale:</b>				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				136,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al terrazzo scoperto è stato applicato il coefficiente 0,125 corrispondente alla metà del coefficiente previsto per la categoria in quanto è a comune con il bene di cui al n 3

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2 °**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Balcone scoperto	18,00 mq	18,00 mq	0,13	2,25 mq	0,00 m	
Abitazione	114,00 mq	121,00 mq	1,00	121,00 mq	3,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				123,25 mq		
<b>Incidenza condominiale:</b>				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				123,25 mq		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Al terrazzo scoperto è stato applicato il coefficiente 0,125 corrispondente alla metà del coefficiente previsto per la categoria in quanto è a comune con il bene di cui al n 2



**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 1 °**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/07/2015 al 29/10/2020	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 113, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3 Rendita € 903,80 Piano T Graffato 114 sub 7

la suindicata rappresentazione catastale è in atti dal 10.11.2000 per FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE ( n. 6360.1/2000)

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2 °**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/07/2015 al 29/10/2020	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 113, Sub. 12 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 159 mq Rendita € 587,47 Piano T-1°-2°

la suindicata rappresentazione catastale in atti dal 10.11.2020 per FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE ( n. 6360.1/2000)

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2 °**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/07/2015 al 29/10/2020	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 113, Sub. 13 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 161 mq Rendita € 632,66 Piano T - 1 ° - 2° Graffato 114 sub 8



la suindicata rappresentazione catastale in atti dal 10.11.2020 per FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE ( n. 6360.1/2000)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 1 °**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	113	11		A2	3	10 vani	236 mq	903,8 €	T	114 sub 7

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento su descritto non è conforme alla planimetria catastale ma ha una superficie lorda maggiore di mq 32, che dovrà essere oggetto di condono e non sono praticabili gli accessi (n 2 ) indicati sul lato nord. Non è rappresentato il vano comune ingresso e scala . Occorrono pertanto nuove planimetrie dopo il condono

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2 °**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	113	12		A2	3		159 mq	587,47 €	T-1°-2°	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Non sussiste la corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi. In particolare si è riscontrata una diversa disposizione degli spazi interni, occorre venga inserito il vano scala a comune, sul lato nord non c'è accesso esterno, il ballatoio a comune non corrisponde.



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2 °**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	113	13		A2	3	7 vani	161 mq	632,66 €	T - 1° - 2°	114 sub 8

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono riscontrate diversità fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in particolare : c'è difformità sul lato nord l'accesso all'esterno così come indicato non c'è, il ballatoio a comune ha una diversa maggiore superficie, c'è un piccolo ripostiglio non indicato, occorre inserire il vano scala a comune, quindi una maggior superficie da sanare con apposita domanda di condono e nuove planimetrie

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 1 °**

nulla da precisare

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2 °**

non ci sono ulteriori precisazioni da fare

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2 °**



niente da precisare

## PATTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 1°**

non sono emersi patti

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2°**

non sono emersi patti

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2°**

non sono emersi patti particolari

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 1°**

L'appartamento è in normale stato conservativo per quanto attiene la manutenzione strutturale. Occorre precisare che attualmente non è allacciato alla rete elettrica, nè alla rete idrica e l'impianto di riscaldamento non è funzionante, necessita di importanti lavori di manutenzione e ripristino.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2°**

L'appartamento è in normale stato conservativo.

Occorre precisare che l'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a legna, ubicata su unità immobiliare di proprietà di terzi.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2°**

L'appartamento è in normale stato conservativo. Occorre precisare che l'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a legna, ubicata su unità immobiliare di proprietà di terzi.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 1°**

Risultano a comune l'ingresso da via Garibaldi nc 22, il vano ingresso al piano terreno, ed il vano scala che conduce anche al piano secondo , occupato dagli appartamenti di cui ai nn. 2 e 3. dette parti comuni non sono state accampionate nella planimetria, dovranno esserlo successivamente

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2 °**

Risultano a comune l'ingresso da via Garibaldi nc 22, il vano ingresso al piano terreno, ed il vano scala che conduce al piano secondo , occupato dall'appartamento di cui al 3. E' a comune con il fabbricato di cui al n. 3 anche il ballatoio sul lato nord ; dette parti comuni non sono state accampionate nella planimetria, dovranno esserlo successivamente

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2 °**

Risultano a comune l'ingresso da via Garibaldi nc 22, il vano ingresso al piano terreno, ed il vano scala che conduce al piano secondo , occupato dall'appartamento in esame e l'appartamento di cui al n. 2. E' a comune anche il ballatoio sul lato nord con il fabbricato di cui al n. 2, dette parti comuni non sono state accampionate correttamente nella planimetria catastale , dovranno esserlo successivamente

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

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 1 °**

non sono emerse servitù

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2 °**

Non sono emerse servitù

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2 °**

non sono emerse servitù

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 1 °**

L'appartamento in esame fa corpo unico con più ampio fabbricato comprendente gli appartamenti di cui ai nn. 2 e 3 ed altre due unità immobiliari di diversa proprietà . L'originaria costruzione è risalente ai primi anni del 1900, successivamente è stato ampliato e totalmente ristrutturato . La struttura portante è in gran parte in c. a. a seguito dell'ampliamento e della ristrutturazione del 2010, ed il resto in muratura ordinaria di mattoni e pietrame . I solai in travetti prefabbricati armati, pareti interne in

laterizio, infissi in legno sia all'interno che all'esterno, pavimenti in ceramica ed in monocottura , non ha aree di pertinenza esterna . L'impianto elettrico è sottotraccia, ma non a norma .Non dispone di posto auto nè di cantina o locali sotterranei.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2 °**

L'appartamento in esame fa corpo unico con più ampio fabbricato comprendente gli appartamenti di cui ai nn. 2 e 3 ed altri due unità immobiliari di diversa proprietà . L'originaria costruzione è risalente ai primi anni del 1900, successivamente è stato ampliato e totalmente ristrutturato . La struttura portante è in gran parte in c. a. ed il resto in muratura ordinaria di mattoni e pietrame , I solai in travetti prefabbricati armati,pareti interne in laterizio, infissi in legno sia all'interno che all'esterno, pavimenti in ceramica ed in monocottura , non ha aree di pertinenza esterna . L'impianto elettrico è sottotraccia, ma non a norma .Non dispone di posto auto nè di cantina o locali sotterranei.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBIcato A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2 °**

L'appartamento in esame fa corpo unico con più ampio fabbricato comprendente gli appartamenti di cui ai nn. 2 e 3 ed altri due unità immobiliari di diversa proprietà . L'originaria costruzione è risalente ai primi anni del 1900, successivamente è stato ampliato e totalmente ristrutturato . La struttura portante è in gran parte in c. a. ed il resto in muratura ordinaria di mattoni e pietrame . I solai in travetti prefabbricati armati,pareti interne in laterizio, infissi in legno sia all'interno che all'esterno, pavimenti in ceramica ed in monocottura , non ha aree di pertinenza esterna . L'impianto elettrico è sottotraccia, ma non a norma .Non dispone di posto auto nè di cantina o locali sotterranei.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 1 °**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è nella disponibilità di famiglia [REDACTED] già proprietario del bene prima del conferimento nella società eseguita

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2 °**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è abitato dalla famiglia di [REDACTED] già proprietaria del bene prima del conferimento nella società eseguita

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2 °**

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



L'immobile è abitato dalla famiglia di [REDACTED] già proprietaria del bene prima del conferimento nella società esecutata

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 1 °**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/2000 al 27/02/2003	[REDACTED] PROPRIETARIA PER 3/9; [REDACTED] 54B, PROPRIETARIA per 2/9; [REDACTED] [REDACTED] PROPRIETARIO per 2/9; [REDACTED] [REDACTED] PROPRIETARIA per 2/9 Codice Fiscale/P.IVA;	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/04/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Livorno-Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/05/2001		4643
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
U.R. Pontedera	28/11/2000	48	940		
Dal 28/02/2003 al 15/08/2012	[REDACTED] [REDACTED] PROPRIETARIA per 1/3; [REDACTED] [REDACTED] PROPRIETARIO per 1/3; [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/3. Codice Fiscale/P.IVA;	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/02/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale Livorno-Territorio servizio Pubblicità Immobiliare	14/10/2004		10566
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		





		U R Pontedera	27/02/2004	8	1038
Dal 16/08/2012 al 19/07/2015	[REDACTED] nuda proprietaria con diritto di accrescimento; [REDACTED] USUFRUTTUARIA per 1/3; [REDACTED] USUFRUTTUARIO per 1/3; [REDACTED] USUFRUTTUARIA per 1/3. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	costituzione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Massimo Cariello	30/07/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Livorno - territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare	16/08/2012		8404
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 20/07/2015 al 29/10/2020	[REDACTED], piena proprietaria Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	atto di rinuncia abdicativa	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Massimo Cariello	14/07/2015				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio Provinciale di Livorno- Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare	20/07/2015				6351
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2 °**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/2000 al 27/02/2003	[REDACTED] PROPRIETARIA PER 3/9; [REDACTED] PROPRIETARIA per 2/9; [REDACTED] PROPRIETARIO per 2/9; [REDACTED] PROPRIETARIA per 2/9 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/04/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Livorno-Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/05/2001		4643
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Pontedera	28/11/2000	48	940
		Dal 28/02/2003 al 15/08/2012	[REDACTED] PROPRIETARIA per 1/3; [REDACTED] PROPRIETARIO per 1/3; [REDACTED] proprietaria per 1/3. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	27/02/2003				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio Provinciale Livorno-Territorio servizio Pubblicità Immobiliare	14/10/2004				10566
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
U R Pontedera	27/02/2004			8	1038
Dal 16/08/2012 al 19/07/2015	[REDACTED] nuda proprietaria con diritto di accrescimento; [REDACTED] USUFRUTTUARIA per 1/3; [REDACTED]			costituzione di società	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Massimo Cariello	30/07/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Livorno - territorio, servizio di Pubblicità Immobiliare	16/08/2012		8404



	USUFRUTTUARIO per 1/3: [REDACTED]  USUFRUTTUARIA per 1/3. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2015 al 29/10/2020	[REDACTED] piena proprietaria Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	atto di rinuncia abdicativa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Massimo Cariello	14/07/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Livorno- Territorio , Sevizio di Pubblicità Immobiliare	20/07/2015		6351
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2 °**

Periodo	Proprietà	Atti			
		Dichiarazione di successione			
Dal 28/04/2000 al 27/02/2003	[REDACTED]  PROPRIETARIA PER 3/9: [REDACTED]  [REDACTED]  PROPRIETARIA per 2/9: [REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/04/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Livorno-Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/05/2001		4643



	<p>PROPRIETARIO per 2/9;</p> <p>PROPRIETARIA per 2/9 Codice Fiscale/P.IVA:</p>	<p>Registrazione</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th> <th>Data</th> <th>Reg. N°</th> <th>Vol. N°</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>U.R. Pontedera</td> <td>28/11/2000</td> <td>48</td> <td>940</td> </tr> </tbody> </table>				Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	U.R. Pontedera	28/11/2000	48	940																
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°																										
U.R. Pontedera	28/11/2000	48	940																										
<p>Dal 28/02/2003 al 15/08/2012</p>	<p>PROPRIETARIA per 1/3;</p> <p>PROPRIETARIO per 1/3;</p> <p>proprietaria per 1/3. Codice Fiscale/P.IVA:</p>	<p>Dichiarazione di successione</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rogante</th> <th>Data</th> <th>Repertorio N°</th> <th>Raccolta N°</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>27/02/2003</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Trascrizione</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th> <th>Data</th> <th>Reg. gen.</th> <th>Reg. part.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ufficio Provinciale Livorno-Territorio servizio Pubblicità Immobiliare</td> <td>14/10/2004</td> <td></td> <td>10566</td> </tr> </tbody> </table> <p>Registrazione</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th> <th>Data</th> <th>Reg. N°</th> <th>Vol. N°</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>U R Pontedera</td> <td>27/02/2004</td> <td>8</td> <td>1038</td> </tr> </tbody> </table>				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		27/02/2003			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Ufficio Provinciale Livorno-Territorio servizio Pubblicità Immobiliare	14/10/2004		10566	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	U R Pontedera	27/02/2004	8	1038
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°																										
	27/02/2003																												
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.																										
Ufficio Provinciale Livorno-Territorio servizio Pubblicità Immobiliare	14/10/2004		10566																										
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°																										
U R Pontedera	27/02/2004	8	1038																										
<p>Dal 16/08/2012 al 19/07/2015</p>	<p>proprietaria con diritto di accrescimento;</p> <p>USUFRUTTUARIA per 1/3;</p> <p>USUFRUTTUARIO per 1/3;</p> <p>USUFRUTTUARIA per 1/3. Codice Fiscale/P.IVA:</p>	<p>costituzione di società</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rogante</th> <th>Data</th> <th>Repertorio N°</th> <th>Raccolta N°</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>notaio Massimo Cariello</td> <td>30/07/2012</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Trascrizione</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th> <th>Data</th> <th>Reg. gen.</th> <th>Reg. part.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ufficio Provinciale di Livorno - territorio , servizio di Pubblicità Immobiliare</td> <td>16/08/2012</td> <td></td> <td>8404</td> </tr> </tbody> </table> <p>Registrazione</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th> <th>Data</th> <th>Reg. N°</th> <th>Vol. N°</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	notaio Massimo Cariello	30/07/2012			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Ufficio Provinciale di Livorno - territorio , servizio di Pubblicità Immobiliare	16/08/2012		8404	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°				
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°																										
notaio Massimo Cariello	30/07/2012																												
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.																										
Ufficio Provinciale di Livorno - territorio , servizio di Pubblicità Immobiliare	16/08/2012		8404																										
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°																										
<p>Dal 20/07/2015 al 29/10/2020</p>	<p>proprietaria Codice Fiscale/P.IVA:</p>	<p>atto di rinuncia abdicativa</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rogante</th> <th>Data</th> <th>Repertorio N°</th> <th>Raccolta N°</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>notaio Massimo Cariello</td> <td>14/07/2015</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Trascrizione</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th> <th>Data</th> <th>Reg. gen.</th> <th>Reg. part.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	notaio Massimo Cariello	14/07/2015			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.												
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°																										
notaio Massimo Cariello	14/07/2015																												
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.																										



		Ufficio Provinciale di Livorno- Territorio , Servizio di Pubblicità Immobiliare	20/07/2015		6351
Registrazione					
		Presso	Data	-Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 1 °**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Territoriali di Livorno aggiornate al 17/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Livorno il 20/07/2015  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1606  
Quota: 1 / 1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: notaio Massimo Cariello  
Data: 15/07/2015
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Livorno il 20/07/2015  
Reg. gen. 00000 - Reg. part. 1605  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00

#### Trascrizioni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Livorno il 29/10/2020  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 10263  
Quota: 1 / 1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22,  
PIANO 2 °

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Territoriali di Livorno aggiornate al 17/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Livorno il 20/07/2015  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1606  
Quota: 1 / 1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: notaio Massimo Cariello  
Data: 15/07/2015
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Livorno il 20/07/2015  
Reg. gen. 00000 - Reg. part. 1605  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 200.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Livorno il 29/10/2020  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 10263  
Quota: 1 / 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22,  
PIANO 2 °

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Territoriali di Livorno aggiornate al 17/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

• **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Livorno il 20/07/2015

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1606

Quota: 1 / 1

Importo: € 400.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 200.000,00

Rogante: notaio Massimo Cariello

Data: 15/07/2015

• **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Livorno il 20/07/2015

Reg. gen. 00000 - Reg. part. 1605

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 200.000,00

**Trascrizioni**

• **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Livorno il 29/10/2020

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 10263

Quota: 1 / 1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**NORMATIVA URBANISTICA**

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22,  
PIANO 1 °

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



L'immobile come del resto tutto il maggior fabbricato ricade nella "tessuto urbano consolidato" (ex zone di completamento , ex zone "B", di cui alla normativa comunale ex art. 66 delle NTA comunali (vedasi Allegato). Non sono possibili ampliamenti essendo state saturate le volumetrie, sono possibili interventi di manutenzione e quelli eventualmente previsti dalla normativa speciale.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2 °**

L'immobile come del resto tutto il maggior fabbricato ricade nella "tessuto urbano consolidato" (ex zone di completamento , ex zone "B", di cui alla normativa comunale ex art. 66 delle NTA comunali (vedasi Allegato). Non sono possibili ampliamenti essendo state saturate le volumetrie, sono possibili interventi di manutenzione e quelli eventualmente previsti dalla normativa speciale.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2 °**

L'immobile come del resto tutto il maggior fabbricato ricade nella "tessuto urbano consolidato" (ex zone di completamento , ex zone "B", di cui alla normativa comunale ex art. 66 delle NTA comunali (vedasi Allegato). Non sono possibili ampliamenti essendo state saturate le volumetrie, sono possibili interventi di manutenzione e quelli eventualmente previsti dalla normativa speciale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 1 °**

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

L'immobile non è conforme alla normativa urbanistica vigente . Tutto il complesso dei tre appartamenti è stato oggetto nel 2010/2012 di una importante ristrutturazione con ampliamento di volumetria e rialzamento con pratiche edilizie nn. 12 prot.2088 del 10.03.2009; 5 prot 2089 del del 10.03.2009; 21 prot. 2090 del 10.03.2009; 45 prot. 5677 del 24.09.2012 e con richiesta di attestazione di conformità n 11 prot 5679 del 24.09.012 tuttora sopesa e non definita. L'appartamento è sprovvisto di abitabilità che dovrà essere richiesta una volta esperita la pratica di condono. La regolarizzazione suddetta comporterà un onere complessivo stimato in € 3.000,00.

## 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.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2 °**

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 non risulta agibile.

L'immobile non è conforme alla normativa urbanistica vigente . Tutto il complesso dei tre appartamenti è stato oggetto nel 2010/2012 di una importante ristrutturazione con ampliamento di volumetria e rialzamento con pratiche edilizie nn. 12 prot.2088 del 10.03.2009; 5 prot 2089 del del 10.03.2009; 21 prot. 2090 del 10.03.2009; 45 prot. 5677 del 24.09.2012 e con richiesta di attestazione di conformità n 11 prot 5679 del 24.09.012 tuttora sopesa e non definita. L'appartamento è sprovvisto di abitabilità che dovrà essere richiesta una volta esperita la pratica di condono. La regolarizzazione suddetta comporterà un onere complessivo stimato in € 3.000,00.

#### *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.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2 °**

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 non risulta agibile.

L'immobile non è conforme alla normativa urbanistica vigente . Tutto il complesso dei tre appartamenti è stato oggetto nel 2010/2012 di una importante ristrutturazione con ampliamento di volumetria e rialzamento con pratiche edilizie nn. 12 prot.2088 del 10.03.2009; 5 prot 2089 del del 10.03.2009; 21 prot. 2090 del 10.03.2009; 45 prot. 5677 del 24.09.2012 e con richiesta di attestazione di conformità n 11 prot 5679 del 24.09.012 tuttora sopesa e non definita. L'appartamento è sprovvisto di abitabilità che dovrà essere richiesta una volta esperita la pratica di condono. La regolarizzazione



suddetta comporterà un onere complessivo stimato in € 3.000,00.

**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.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 1 °**

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

non c'è condominio solo parti a comune con i beni di cui ai nn 2 e 3.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2 °**

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

non sono emersi vincoli o oneri condominiali

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PALAIA (PI) - FORCOLI CORSO GARIBALDI NC 22, PIANO 2 °**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non sono emersi vincoli o oneri condominiali



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 1°  
Appartamento costituente l'intero piano primo del fabbricato, composto da corridoio di ingresso, studio, salotto, cucina, soggiorno, stanza da pranzo, due ripostigli, disimpegno, tre camere, due bagni ed altro ripostiglio, con balcone sulla via Garibaldi al quale si accede sia dalle tre camere che dal salotto. Si accede all'appartamento direttamente ed esclusivamente dalla via Garibaldi attraverso ingresso e vano scale in comune con gli appartamenti descritti ai N. 2 e 3 del lotto unico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 113, Sub. 11, Categoria A2, Graffato 114 sub 7

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

Valore di stima del bene: € 217.800,00

Ai fini della valutazione, fatta con il metodo comparativo ritenuto l'unico idoneo a fornire dati attendibili tenuto conto delle informazioni sul mercato locale ampiamente reperibili da professionisti del settore (n 2) e da affermata agenzia immobiliare, si ritiene opportuno attenersi ad una valutazione medio-bassa, anche se si tratta della unità al piano I, dello stato di manutenzione (Buono), rispetto alle valutazioni OMI che indica per la zona valori compresi fra € 980 / 1.150, riferite al primo semestre del 2020. Purtroppo il particolare momento di depressione del mercato immobiliare non consente deroghe.

Sono state fatte anche le seguenti considerazioni oggettive che influenzano negativamente la stima:

- la mancanza di conformità edilizia, ottenibile comunque nel periodo post aggiudicazione
- la necessità di accampionare giustamente le unità immobiliari con l'aggiunta di un subalterno quale bene comune non censibile che identifichi l'ingresso comune da via Garibaldi ed il vano scala di accesso condominiale;
- la limitatezza e pertanto la difficoltà di accesso agli immobili

E' stato inoltre valutato in € 3.000,00 l'onere per ottenere le autorizzazioni necessarie alla regolarizzazione dell'immobile.

La valutazione non può essere superiore ad € 900,00 al mq.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2°  
Appartamento costituente la porzione ovest del piano secondo del fabbricato, composto da ingresso, studio, soggiorno, cucina e stanza da pranzo, disimpegno, due camere, due bagni, uno studio ed un ripostiglio, con balcone sul fronte della pubblica via al quale si accede sia dalla prima camera che dal soggiorno, e balcone sul retro cui si accede dalla cucina. All'appartamento si accede direttamente e soltanto dalla pubblica via Garibaldi attraverso ingresso e vano scale in comune con gli altri appartamenti di cui ai nn. 1 e 3. Nella planimetria catastale, sul lato nord, erroneamente è indicato altro accesso costituito da una scala che immette in un'area scoperta al piano terra / primo rispetto alla via Nannipieri e secondo rispetto alla via Garibaldi, ma di altra proprietà e non oggetto di pignoramento

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 113, Sub. 12, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 122.517,00

Ai fini della valutazione, fatta con il metodo comparativo ritenuto l'unico idoneo a fornire dati attendibili tenuto conto delle informazioni sul mercato locale ampiamente reperibili da professionisti del settore (n 2) e da affermata agenzia immobiliare, si ritiene opportuno

attenersi ad una valutazione medio-bassa , anche se si tratta della unità al piano I , dello stato di manutenzione (Buono), rispetto alle valutazioni OMI che indica per la zona valori compresi fra € 980 / 1.150, riferite al primo semestre del 2020. Purtroppo il particolare momento di depressione del mercato immobiliare non consente deroghe.

Sono state fatte anche le seguenti considerazioni oggettive che influenzano negativamente la stima :

- la mancanza di conformità edilizia , ottenibile comunque nel periodo post aggiudicazione
- la necessità di accampionare giustamente le unità immobiliari con l'aggiunta di un subalterno quale bene comune non censibile che identifichi l'ingresso comune da via Garibaldi ed il vano scala di accesso condominiale;
- la limitatezza e pertanto la difficoltà di accesso agli immobili

E' stato inoltre valutato in € 3.000,00 l'onere per ottenere le autorizzazioni necessarie alla regolarizzazione dell'immobile.

La valutazione non può essere superiore ad € 800,00 al mq, tenuto conto della superficie e del piano 2° senza ascensore

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2 °  
Appartamento costituente la porzione est del piano secondo del fabbricato composto da ingresso, soggiorno, disimpegno dal quale si accede a due camere, corridoio, ripostiglio, cucina e stanza da pranzo con ripostiglio, altro disimpegno dal quale si accede ad una camera ed un bagno senza finestra , oltre a balcone sul fronte della pubblica via al quale si accede sia dalla prima camera che dal soggiorno, e piccolo balcone che attraverso una scala esterna dà accesso ad un vano di sgombero ad un livello intermedio sottostante rispetto all'appartamento. Si accede all'appartamento direttamente e soltanto dalla pubblica via attraverso ingresso e vano scala in comune con gli appartamenti di cui ai nn 1 e 2. Si precisa che nella planimetria catastale, sul lato nord , è rappresentata una scala che dà accesso al locale di sgombero sottostante e prosegue indicando un accesso su area scoperta. Dal sopralluogo è emerso che tale accesso è precluso essendo l'area esterna di altra proprietà e non oggetto di pignoramento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 113, Sub. 13, Categoria A2, Graffato 114 sub 8  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 86.275,00

Ai fini della valutazione, fatta con il metodo comparativo ritenuto l'unico idoneo a fornire dati attendibili tenuto conto delle informazioni sul mercato locale ampiamente reperibili da professionisti del settore (n 2) e da affermata agenzia immobiliare , si ritiene opportuno attenersi ad una valutazione medio-bassa , anche se si tratta della unità al piano I , dello stato di manutenzione (Buono), rispetto alle valutazioni OMI che indica per la zona valori compresi fra €980 / 1.150, riferite al primo semestre del 2020. Purtroppo il particolare momento di depressione del mercato immobiliare non consente deroghe.

Sono state fatte anche le seguenti considerazioni oggettive che influenzano negativamente la stima :

- la mancanza di conformità edilizia , ottenibile comunque nel periodo post aggiudicazione
- la necessità di accampionare giustamente le unità immobiliari con l'aggiunta di un subalterno quale bene comune non censibile che identifichi l'ingresso comune da via Garibaldi ed il vano scala di accesso condominiale;
- la limitatezza e pertanto la difficoltà di accesso agli immobili

E' stato inoltre valutato in € 3.000,00 l'onere per ottenere le autorizzazioni necessarie alla regolarizzazione dell'immobile.



La valutazione non può essere superiore ad € 700,00 al mq. tenuto conto delle ridotte dimensioni rispetto al bene n. 2 e del piano 2° senza ascensore

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 1°	242,00 mq	900,00 €/mq	€ 217.800,00	100,00%	€ 217.800,00
Bene N° 2 - Appartamento Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2°	136,13 mq	800,00 €/mq	€ 122.517,00	100,00%	€ 122.517,00
Bene N° 3 - Appartamento Palaia (PI) - Forcoli Corso garibaldi nc 22, piano 2°	123,25 mq	700,00 €/mq	€ 86.275,00	100,00%	€ 86.275,00
				Valore di stima:	€ 426.592,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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 01/08/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Agr. Pardi Francesco

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it