
TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Silvestri Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 293/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 19, piano T	4
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 18, piano 1-2	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 19, piano T	5
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 18, piano 1-2	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 19, piano T	5
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 18, piano 1-2	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 19, piano T	6
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 18, piano 1-2	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 19, piano T	6
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 18, piano 1-2	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 19, piano T	7
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 18, piano 1-2	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 19, piano T	9
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 18, piano 1-2 ...	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 19, piano T	11
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 18, piano 1-2 ...	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 19, piano T	11
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 18, piano 1-2 ...	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 19, piano T	12
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 18, piano 1-2 ...	12
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 19, piano T	13
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 18, piano 1-2 ...	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 19, piano T	13



Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 18, piano 1-2... 16	16
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 19, piano T	18
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 18, piano 1-2... 19	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 19, piano T	20
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 18, piano 1-2... 20	20
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 19, piano T	20
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 18, piano 1-2... 21	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 19, piano T	22
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 18, piano 1-2... 22	22
Stima / Formazione lotti	22
Riserve e particolarità da segnalare.....	25
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 293/2015 del R.G.E.....	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 112.000,00	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	29
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 19, piano T	29
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 18, piano 1-2... 29	29



INCARICO

All'udienza del 20/10/2016, il sottoscritto Arch. Silvestri Roberto, con studio in Via Guardistallo, 3 - 56123 - Pisa (PI), email ro.silvestri@awn.it, PEC roberto.silvestri3@archiworldpec.it, Tel. 050 541830, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/10/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 19, piano T
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 18, piano 1-2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 19, PIANO T

Unità immobiliare ad uso laboratorio ubicata al piano terra facente parte di un maggior fabbricato di vecchia costruzione ed in cattivo stato di manutenzione, composto da un unico locale adibito a laboratorio con piccolo servizio igienico e due piccole corti esclusive interne, una coperta e l'altra scoperta.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 12/07/2017.

Custode delle chiavi: Francesco Casella

L'accesso ai beni è avvenuto il giorno 12 luglio 2017 alla presenza del Custode **** Omissis **** e di un fabbro.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 18, PIANO 1-2

Unità immobiliare ad uso laboratorio ubicata al piano primo e copertura a terrazza praticabile facente parte di un maggior fabbricato di vecchia costruzione ed in cattivo stato di manutenzione, vano scala, terrazzo, copertura a terrazza con due locali coperti e tettoia.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 12/07/2017.

Custode delle chiavi: Francesco Casella



L'accesso ai beni è avvenuto il giorno 12 luglio 2017 alla presenza del Custode **** Omissis **** e di un fabbro.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 19, PIANO T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante della certificazione catastale al ventennio. Lo scrivente ha provveduto a reperire le visure storiche per ricostruire la storia catastale al ventennio. Inoltre sono state reperite le planimetrie catastali e l'estratto di mappa.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 18, PIANO 1-2

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante della certificazione catastale al ventennio. Lo scrivente ha provveduto a reperire le visure storiche per ricostruire la storia catastale al ventennio. Inoltre sono state reperite le planimetrie catastali e l'estratto di mappa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 19, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 18, PIANO 1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 19, PIANO T

Confini: corte privata a nord, proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa ad est, proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa ad ovest, proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa a sud, salvo se altri

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 18, PIANO 1-2

Confini: corte privata a nord, proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa ad est, proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa ad ovest, proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa a sud, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 19, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio Artigianale	193,39 mq	217,00 mq	1,00	217,00 mq	4,08 m	T
Corte coperta	6,40 mq	6,40 mq	0,40	2,56 mq	0,00 m	T
Corte a cielo aperto	6,50 mq	6,50 mq	0,25	1,63 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				221,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				221,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 18, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------



	Netta	Lorda		Convenzionale		
Laboratorio Artigianale	187,00 mq	217,00 mq	1,00	217,00 mq	3,00 m	1
Vano scala	23,63 mq	23,63 mq	1,00	23,63 mq	4,08 m	T-1
Terrazza	33,57 mq	33,57 mq	0,25	8,39 mq	0,00 m	1
Locale di deposito	42,42 mq	51,63 mq	0,25	12,91 mq	2,20 m	2
Terrazza	132,00 mq	132,00 mq	0,10	13,20 mq	0,00 m	2
Tettoia	23,14 mq	23,14 mq	0,15	3,47 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				278,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				278,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 19, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/1983 al 22/05/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 67, Sub. 3 Categoria C3 Cl.U, Cons. 463 Rendita € 1,55 Piano T-1-2 Graffato part 68 sub 4
Dal 22/05/1987 al 31/07/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 67, Sub. 5 Categoria C3 Cl.U, Cons. 213 Rendita € 0,71 Piano 1-2 Graffato part 68 Sub 6
Dal 31/07/1993 al 02/07/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 67, Sub. 5, Zc. U Categoria C3 Cl.U, Cons. 213 Rendita € 1.716,08 Piano 1-2 Graffato part 68 Sub 6
Dal 02/07/1994 al 14/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 67, Sub. 5 Categoria C3 Cl.U, Cons. 256 Rendita € 1.716,08 Piano 1-2 Graffato part 68 Sub 6
Dal 14/07/2006 al 20/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 489, Sub. 17

		Categoria C3 Cl.U, Cons. 213 Rendita € 1.232,06 Piano 1-2 Graffato 18
Dal 20/04/2008 al 14/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 489, Sub. 17 Categoria C3 Cl.U, Cons. 213 Rendita € 1.232,06 Piano 1-2 Graffato 18
Dal 14/10/2008 al 05/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 489, Sub. 17 Categoria C3 Cl.U, Cons. 213 Superficie catastale 205 Rendita € 1.232,06 Piano 1-2 Graffato 18
Dal 05/09/2017 al 05/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 489, Sub. 17 Categoria C3 Cl.U, Cons. 230 Superficie catastale 218 Rendita € 1.330,39 Piano T Graffato 18

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

A seguito di istanza n.61264 del 24/08/2017 è stato rettificato il piano, e quindi modificato il subalterno, trascritto erroneamente in fase di meccanizzazione. Si allega visura catastale storica aggiornata che quindi modifica quanto dichiarato nel certificato notarile nella sezione dati catastali.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 18, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/1983 al 22/05/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 67, Sub. 3 Categoria C3 Cl.U, Cons. 463 Rendita € 1,55 Piano T-1-2 Graffato 68 sub 4
Dal 22/05/1987 al 31/07/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 67, Sub. 4 Categoria C3 Cl.U, Cons. 256 Rendita € 0,86 Piano T Graffato part 68 Sub 5
Dal 31/07/1993 al 02/07/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 67, Sub. 4, Zc. U Categoria C3 Cl.U, Cons. 256 Rendita € 2.062,52 Piano T

		Graffato part 68 sub 5
Dal 02/07/1994 al 14/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 67, Sub. 4 Categoria C3 C.I.U., Cons. 256 Rendita € 2.062,52 Piano T Graffato part 68 sub 5
Dal 14/07/2006 al 20/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 489, Sub. 15 Categoria C3 C.I.U., Cons. 256 Rendita € 1.480,79 Piano T Graffato 16
Dal 20/04/2008 al 14/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 489, Sub. 15 Categoria C3 C.I.U., Cons. 256 Rendita € 1.480,79 Piano T Graffato 16
Dal 14/10/2008 al 28/08/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 489, Sub. 15 Categoria C3 C.I.U., Cons. 256 Superficie catastale 273 Rendita € 1.480,79 Piano T Graffato 16
Dal 28/08/2017 al 06/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 489, Sub. 15 Categoria C3 C.I.U., Cons. 256 Superficie catastale 273 Rendita € 1.480,79 Piano 1-2 Graffato 16

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

A seguito di istanza n.61264 del 24/08/2017 è stato rettificato il piano, e quindi modificato il subalterno, trascritto erroneamente in fase di meccanizzazione. Si allega visura catastale storica aggiornata che quindi modifica quanto dichiarato nel certificato notarile nella sezione dati catastali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 19, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	12	489	17		C3	U	230	218	1330,39	T	18
--	----	-----	----	--	----	---	-----	-----	---------	---	----

Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente poiché è stato realizzato all'interno del laboratorio un servizio igienico posto sul lato sud in aderenza con la corte a cielo aperto.

La planimetria catastale è stata resa conforme mediante aggiornamento della stessa tramite dichiarazione di variazione catastale Docfa ai sensi dell'art.20 del RDL 652/1939.

Anche la mappa catastale dovrebbe essere aggiornata tramite tipo mappale da effettuarsi con tutti gli aventi titolo della particella 489, in quanto non vi è corrispondenza tra forma del più ampio fabbricato e lo stato attuale.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 18, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	489	15		C3	U	256	273	1480,79	1-2	16	

Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente poiché la scala di accesso alla terrazza è mancante e le due tettoie al piano secondo hanno una profondità maggiore di quella graficizzata in planimetria. Mancando la scala di accesso al piano secondo (terrazza), ed essendo questa necessaria, si preferisce non procedere con l'aggiornamento della planimetria allo stato delle cose.

RISERVE

Entrambi gli immobili presentano riserve per errati elementi catastali in atti. Il sottoscritto dopo attenta ricerca presso gli uffici catastali e l'ufficio del registro di Pontedera, ha chiesto la cancellazione delle riserve in quanto sono riconducibili ad errati estremi catastali indicati nella dichiarazione di successione di **** Omissis **** deceduta il 14/07/2006, pochi giorni dopo una modifica identificativo per allineamento mappe prot. n. 8856.1/2006 del 03/07/2006 nella quale i dati catastali vengono cambiati passando dalle particelle 67/68 alla particella 489. L'istanza non è stata però accolta in quanto la data di modifica identificativo per allineamento mappe, è in atti dal 03/07/2006, mentre la data di registrazione della successione di **** Omissis **** è del 07/10/2006, quindi oltre i tre mesi previsti per la validità di una eventuale visura catastale. Per cui per togliere la riserva su Foglio 12 particella 489 sub 15,16,17,18, NCEU Ponsacco, occorre rettificare la denuncia di successione in morte di **** Omissis **** sopra citata, cosa che può essere eseguita solo da un erede.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 19, PIANO T

Il fabbricato si presenta in pessimo stato conservativo dal punto di vista della scarsa manutenzione. Si presenta privo di rifiniture, intonaci degradati e con probabili infiltrazioni di acqua piovana ed umidità di risalita. L'intero edificio appare in stato di abbandono.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 18, PIANO 1-2

Il fabbricato si presenta in pessimo stato conservativo dal punto di vista della scarsa manutenzione. Si presenta privo di rifiniture, intonaci degradati e con probabili infiltrazioni di acqua piovana. L'intero edificio appare in stato di abbandono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 19, PIANO T

Diritto di passo con ogni mezzo anche meccanico sulla corte che dà accesso agli immobili, comprendente anche il diritto di sosta temporanea per operazioni di carico e scarico di materiali. A carico della corte ed a favore degli immobili viene costituita per quanto di competenza della parte venditrice, servitù di aprire vedute dirette, sporti, balconi, finestre, terrazzi, ingressi e simili, nonché di costruire sul confine e con risega di fondazione di cm. 18 nel sottosuolo di essa. Il tutto costituito con atto del notaio **** Omissis **** di Ponsacco in data 5 marzo 1959 trascritto a Livorno il 23 marzo 1959 al n°1124 di particolare.

Servitù di luce e veduta sul cortile a cielo aperto costituita con atto del notaio **** Omissis **** del 17 novembre 1983, trascritto a Livorno il 28 novembre 1983 al n°7886 di particolare.

Servitù di luce sul terrazzo scoperto annesso all'appartamento al piano primo identificato al Catasto Fabbricati del comune di Ponsacco al Foglio 12, particella 68, sub. 2 per intero e particella 69, sub. 2 in parte, graffate tra loro, da esercitarsi anche oltre i vincoli del C.C. a favore della rimanente limitrofa proprietà dei venditori (**** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****), posta ad ovest rispetto allo stesso terrazzo. Tale diritto potrà essere esercitato dal proprietario dei locali limitrofi lungo tutto il tratto prospiciente al terrazzo per un massimo di numero tre (3) aperture larghe al massimo ml 1,20. Tali aperture potranno partire da ml 2,00 dal pavimento fino al soffitto dei locali. Il tutto costituito con atto del notaio **** Omissis **** del 30 giugno 1984, trascritto a Livorno il 26 luglio 1984 al n°6153 di particolare.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 18, PIANO 1-2

Diritto di passo con ogni mezzo anche meccanico sulla corte che dà accesso agli immobili, comprendente anche il diritto di sosta temporanea per operazioni di carico e scarico di materiali. A carico della corte ed a favore degli immobili viene costituita per quanto di competenza della parte

venditrice, servitù di aprire vedute dirette, sporti, balconi, finestre, terrazzi, ingressi e simili, nonché di costruire sul confine e con risega di fondazione di cm. 18 nel sottosuolo di essa. Il tutto costituito con atto del notaio **** Omissis **** di Ponsacco in data 5 marzo 1959 trascritto a Livorno il 23 marzo 1959 al n°1124 di particolare.

Servitù di luce e veduta sul cortile a cielo aperto costituita con atto del notaio **** Omissis **** del 17 novembre 1983, trascritto a Livorno il 28 novembre 1983 al n°7886 di particolare.

Servitù di luce sul terrazzo scoperto annesso all'appartamento al piano primo identificato al Catasto Fabbricati del comune di Ponsacco al Foglio 12, particella 68, sub. 2 per intero e particella 69, sub. 2 in parte, graffate tra loro, da esercitarsi anche oltre i vincoli del C.C. a favore della rimanente limitrofa proprietà dei venditori (**** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****), posta ad ovest rispetto allo stesso terrazzo. Tale diritto potrà essere esercitato dal proprietario dei locali limitrofi lungo tutto il tratto prospiciente al terrazzo per un massimo di numero tre (3) aperture larghe al massimo ml 1,20. Tali aperture potranno partire da ml 2,00 dal pavimento fino al soffitto dei locali. Il tutto costituito con atto del notaio **** Omissis **** del 30 giugno 1984, trascritto a Livorno il 26 luglio 1984 al n°6153 di particolare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 19, PIANO T

Fabbricato di vecchia costruzione risalente all'anno 1959 e realizzato con struttura mista pilastri e travi in cemento armato e murature perimetrali portanti. Solaio in latero-cemento, sul lato nord (lato strada) risulta un foro solaio di circa 1,05x5,56 ml che permette l'affaccio dal piano superiore. pareti intonacate e tinteggiate in pessimo stato conservativo, l'accesso avviene direttamente su strada tramite due saracinesche in metallo. Finestre in metallo e vetro singolo, con alcuni vetri rotti, luminosità dei locali scarsa. E' presente un piccolo servizio igienico con pavimenti e rivestimenti in monocottura e dotato di lavabo (antibagno), w.c., bidet e doccia a pavimento. Tutto in pessime condizioni di manutenzione e privo di porte.

Il fabbricato risulta dotato di impianto elettrico e impianto idro-sanitario entrambi non funzionanti, forse perché privi di contratto con l'ente gestore.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 18, PIANO 1-2

Fabbricato di vecchia costruzione risalente all'anno 1959 e realizzato con struttura mista pilastri e travi in cemento armato e murature perimetrali portanti. Solaio in latero-cemento, sul fronte strada risulta un foro solaio di circa 1,05x5,56 ml che permette l'affaccio al piano inferiore. Pareti intonacate e tinteggiate in pessimo stato conservativo, l'accesso avviene tramite piccola corte esterna delimitata da muri in bozze al grezzo e cancello in ferro. Vano scala con portone in alluminio e vetro, scala interna con gradini in marmo e ringhiera in ferro, pareti esterne con presenza di umidità di risalita, intonaci degradati, pavimenti in piastrelle di graniglia di cemento. Infisso del vano scala in alluminio e vetro singolo con sistema oscurante mediante avvolgibile in pvc. Dal vano scale si accede al grande ambiente al piano primo con pavimento in piastrelle di graniglia di cemento, infissi in ferro e vetro singolo e in legno su fronte strada, luminosità dei locali sufficiente. E' presente un sistema di illuminazione a plafoniere. Mediante una porta posta sul lato ovest si accede al terrazzo esterno pavimentato in mattonelle di ceramica con presenza di ricrescita di erbacce e piccoli arbusti. Non vi è presenza della scala per l'accesso diretto al piano secondo (terrazza). Durante il sopralluogo è stata posizionata una



scala doppia per poter accedere ai locali del piano secondo. I due locali si presentano in pessimo stato conservativo e risultano dotati di finestra in ferro e vetro singolo, le porte di ingresso sono in legno e risultano smontate e appoggiate all'interno dei locali. La terrazza è provvista di guaina impermeabilizzante protetta da strato di cemento. Il parapetto è in parte in muratura ed in parte in ringhiera di ferro. Il tutto si presenta in pessime condizioni di manutenzione. Il fabbricato risulta dotato di impianto elettrico non funzionante, è probabile che il quadro elettrico sia in comune con il laboratorio al piano terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 19, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 18, PIANO 1-2

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 19, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/1959 al 22/05/1987	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Tortora	05/03/1959	23899	806
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno	26/03/1959		1124	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/1987 al 31/07/1993	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/05/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Livorno	05/03/1988		1625
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro	02/03/1988	16	663		
Dal 31/07/1993 al 02/07/1994	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/07/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	23/09/1994		7423
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro	31/01/1994	39	778		
Dal 02/07/1994 al 14/07/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/07/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	24/09/1996		6638
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro	30/12/1994	37	798		
Dal 14/07/2006 al 20/04/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/07/2006		



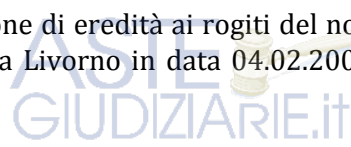
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	11/12/2006		14888
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro	27/10/2006	43	1099
Dal 20/04/2008 al 14/10/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/04/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Livorno	13/03/2009		2486
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	15/09/2008	48	1153
Dal 14/10/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anna Gaudiano di Ponsacco	14/10/2008	33606	11009
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno	16/10/2008		10419
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Le successioni ereditarie di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno prodotto le accettazioni di eredità ai rogiti del notaio Anna Gaudiano del 14.10.2008 trascritte a Livorno in data 16.10.2008 ai numeri particolari 10415, 10416, 10417 e 10418.

La successione ereditaria di **** Omissis **** ha prodotto l'accettazione di eredità ai rogiti del notaio Claudio Calderoni di Santa Maria a Monte del 30.01.2002 trascritto a Livorno in data 04.02.2002 al n°1146 di particolare.



BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 18, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/1959 al 22/05/1987	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Tortora	05/03/1959	23899	806
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno	26/03/1959		1124
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 22/05/1987 al 31/07/1993	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	22/05/1987				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei registri immobiliari di Livorno	05/03/1988				1625
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro	02/03/1988			16	663
Dal 31/07/1993 al 02/07/1994	**** Omissis ****			Dichiarazione di Successione	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/07/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



Firmato Da: SILVESTRI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 516e505b2607c471919978c667f8cb11a



		Conservatoria di Livorno	23/09/1994		7423
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro	31/01/1994	39	778
Dal 02/07/1994 al 14/07/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/07/1994		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	24/09/1996		6638
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro	30/12/1994	37	798
Dal 14/07/2006 al 20/04/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/07/2006		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	11/12/2006		14888
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro	27/10/2006	43	1099
Dal 20/04/2008 al 14/10/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/04/2008		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Livorno	13/03/2009		2486
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	15/09/2008	48	1153
Dal 14/10/2008	**** Omissis ****	Compravendita			



Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Anna Gaudiano di Ponsacco	14/10/2008	33606	11009
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno	16/10/2008		10419
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Le successioni ereditarie di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno prodotto le accettazioni di eredità ai rogiti del notaio Anna Gaudiano del 14.10.2008 trascritte a Livorno in data 16.10.2008 ai numeri particolari 10415, 10416, 10417 e 10418.

La successione ereditaria di **** Omissis **** ha prodotto l'accettazione di eredità ai rogiti del notaio Claudio Calderoni di Santa Maria a Monte del 30.01.2002 trascritto a Livorno in data 04.02.2002 al n°1146 di particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 19, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno aggiornate al 28/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
Iscritto a Livorno il 18/05/2009
Reg. gen. 8196 - Reg. part. 1686
Importo: € 600.000,00

Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Gaudiano Anna
Data: 14/05/2009
N° repertorio: 34243
N° raccolta: 11492



Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 16/11/2015
Reg. gen. 14897 - Reg. part. 9950
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Si precisa che nel certificato notarile sostitutivo dove si descrive il verbale pignoramento immobili trascritto a Livorno il 16.11.2015 si indica erroneamente il codice fiscale del debitore (01608770499) anziché quello del creditore procedente.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 18, PIANO 1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Livorno aggiornate al 28/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
Iscritto a Livorno il 18/05/2009
Reg. gen. 8196 - Reg. part. 1686
Importo: € 600.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Gaudiano Anna
Data: 14/05/2009
N° repertorio: 34243
N° raccolta: 11492

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 16/11/2015
Reg. gen. 14897 - Reg. part. 9950
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Si precisa che nel certificato notarile sostitutivo dove si descrive il verbale pignoramento immobili trascritto a Livorno il 16.11.2015 si indica erroneamente il codice fiscale del debitore (01608770499) anziché quello del creditore precedente.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 19, PIANO T

Gli immobili oggetto di stima ricadono nel "Sub-Sistema degli insediamenti produttivi" Ambito 1 - Aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza oggetto di variante con Concessione Edilizia convenzionata all'interno dell'U.T.O.E. 4. Il tutto regolato dall'art. 25.1 delle NTA del Comune di Ponsacco.

In particolare per gli edifici o complessi produttivi dismessi il recupero o la rigenerazione potrà essere attuata in relazione alla superficie lorda dimensionale dell'intero comparto con destinazione produttiva, anche qualora ricomprenda più edifici o corpi di fabbrica. Potranno essere ammessi interventi diretti di recupero, ristrutturazione edilizia, sostituzione con destinazioni d'uso compatibili con il tessuto residenziale (fino a 300 mq di SUL) e interventi diretti convenzionati fino alla sostituzione nel limite del 50% per la destinazione residenziale e piani attuativi per interventi di ristrutturazione urbanistica con possibilità di variazione fino al 100% per la destinazione residenziale. (tra 300 mq e 600 mq di SUL).

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 18, PIANO 1-2

Gli immobili oggetto di stima ricadono nel "Sub-Sistema degli insediamenti produttivi" Ambito 1 - Aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza oggetto di variante con Concessione Edilizia convenzionata all'interno dell'U.T.O.E. 4. Il tutto regolato dall'art. 25.1 delle NTA del Comune di Ponsacco.

In particolare per gli edifici o complessi produttivi dismessi il recupero o la rigenerazione potrà essere attuata in relazione alla superficie lorda dimensionale dell'intero comparto con destinazione produttiva, anche qualora ricomprenda più edifici o corpi di fabbrica. Potranno essere ammessi interventi diretti di recupero, ristrutturazione edilizia, sostituzione con destinazioni d'uso compatibili con il tessuto residenziale (fino a 300 mq di SUL) e interventi diretti convenzionati fino alla sostituzione nel limite del 50% per la destinazione residenziale e piani attuativi per interventi di ristrutturazione urbanistica con possibilità di variazione fino al 100% per la destinazione residenziale. (tra 300 mq e 600 mq di SUL).



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 19, PIANO T



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.

Il fabbricato è stato edificato con richiesta concessione ad edificare pratica edilizia n. 85 del 3 novembre 1959 per la costruzione di laboratorio falegnameria. In data 16 marzo 1985 è stata rilasciata l'agibilità produttiva con codice 1985/009. Per opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia, ma conformi alle norme urbanistiche è stata inviata al Comune di Ponsacco in data 19 dicembre 1985 la richiesta di Sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. In data 21 maggio 1998 è stata rilasciata dal Comune di Ponsacco la Concessione edilizia in Sanatoria n. 204/1997.

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.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici di cui alla Concessione edilizia in Sanatoria n. 204/1997. In particolare è stato realizzato all'interno del laboratorio un piccolo servizio igienico delle dimensioni di 1,33x2,97 ml.

Dal punto di vista impiantistico si ritiene che gli impianti esistenti siano completamente da sostituire.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 18, PIANO 1-2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato è stato edificato con richiesta concessione ad edificare pratica edilizia n. 85 del 3 novembre 1959 per la costruzione di laboratorio falegnameria. In data 16 marzo 1985 è stata rilasciata l'agibilità produttiva con codice 1985/009. Per opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia, ma conformi alle norme urbanistiche è stata inviata al Comune di Ponsacco in data 19 dicembre 1985 la richiesta di Sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. In data 21 maggio 1998 è stata rilasciata dal Comune di Ponsacco la Concessione edilizia in Sanatoria n. 204/1997.

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.

C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici di cui alla Concessione edilizia in Sanatoria n. 204/1997, anche se manca la graficizzazione del vano scale e del terrazzo al piano primo, che sarebbe stato opportuno evidenziare nella planimetria.

Dal punto di vista impiantistico si ritiene che gli impianti esistenti siano completamente da sostituire.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 19, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 18, PIANO 1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Non si ritiene opportuno procedere alla formazione di lotti vista la particolare conformazione del solaio tra piano terra e piano primo che permette l'introspezione tra i due livelli.



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

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 19, piano T
Unità immobiliare ad uso laboratorio ubicata al piano terra facente parte di un maggior fabbricato di vecchia costruzione ed in cattivo stato di manutenzione, composto da un unico locale adibito a laboratorio con piccolo servizio igienico e due piccole corti esclusive interne, una coperta e l'altra scoperta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 489, Sub. 17, Categoria C3, Graffato 18

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

Valore di stima del bene: € 66.357,00

Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato, del bene che deve essere valutato, sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, le caratteristiche generali del fabbricato, le sue caratteristiche costruttive, la destinazione dei fabbricati circostanti, la presenza di verde e di parcheggi, la rumorosità e la salubrità della zona ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, ect...) e condizioni intrinseche (ovvero proprie dell'unità immobiliare come il suo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la distribuzione interna, la dotazione degli impianti, il tipo di rifiniture, ect...). La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare i valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima. Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", definito nel Codice delle Valutazioni Immobiliari come Market Comparison Approach (MCA). Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene che deve essere stimato.

Nel caso specifico si tratta di ricercare il più probabile valore di mercato di un fabbricato di vecchia costruzione a destinazione artigianale edificato nell'anno 1959 e ubicato in prossimità del centro di Ponsacco.

Criterio di stima: La stima è eseguita, come già detto, attraverso il Market Comparison Approach (MCA), rapportata alla superficie esterna lorda (SEL), comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerati l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti nonché lo stato di conservazione, di manutenzione e vetustà.

I valori di stima a riferimento, sono quelli immobiliari di zona, raffrontati anche con i borsini immobiliari della FIMAA (Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari), OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame. Le superfici sono state ricavate dagli elaborati grafici a disposizione e verificate sul posto mediante rilievo metrico.

I dati OMI per il Comune di Ponsacco forniscono valori compresi tra €/mq 455,00 e €/mq 700,00 per i laboratori e valori compresi tra €/mq 400,00 e €/mq 590,00 per i capannoni tipici;

il Borsino Immobiliare FIMAA fornisce valori compresi tra €/mq 300,00 e €/mq 500,00 per capannoni di vecchia costruzione,

la ricerca di immobili simili sul mercato immobiliare non ha prodotto alcun risultato.

Considerata la vetustà del fabbricato in oggetto, la sua posizione in prossimità del centro di Ponsacco e il pessimo stato conservativo, si valuta il prezzo in ragione di €/mq 300,00.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate sarà necessaria l'applicazione del comma 6



dell'art. 136 LRT 65/2014, che prevede una sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00 per mancata comunicazione di inizio lavori.

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 18, piano 1-2

Unità immobiliare ad uso laboratorio ubicata al piano primo e copertura a terrazza praticabile facente parte di un maggior fabbricato di vecchia costruzione ed in cattivo stato di manutenzione, vano scala, terrazzo, copertura a terrazza con due locali coperti e tettoia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 489, Sub. 15, Categoria C3, Graffato 16

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

Valore di stima del bene: € 75.222,00

Gli elementi che intervengono e che in quanto tali verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato, del bene che deve essere valutato, sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione, le caratteristiche della zona, l'esistenza di servitù, le caratteristiche generali del fabbricato, le sue caratteristiche costruttive, la destinazione dei fabbricati circostanti, la presenza di verde e di parcheggi, la rumorosità e la salubrità della zona ed il suo collegamento con le principali vie di comunicazione, ect...) e condizioni intrinseche (ovvero proprie dell'unità immobiliare come il suo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la distribuzione interna, la dotazione degli impianti, il tipo di rifiniture, ect...). La valutazione si baserà sul concetto di attualità in modo da estrapolare i valori ed i dati sulla base delle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima. Il metodo, con cui nel caso specifico si effettuerà la stima, è quello cosiddetto "comparativo", definito nel Codice delle Valutazioni Immobiliari come Market Comparison Approach (MCA). Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili contrattati di recente e di prezzo noto. Il MCA si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. Al di là dei limiti di questo metodo (quali la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato), esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene che deve essere stimato.

Nel caso specifico si tratta di ricercare il più probabile valore di mercato di un fabbricato di vecchia costruzione a destinazione artigianale edificato nell'anno 1952 e ubicato in prossimità del centro di Ponsacco.

Criterio di stima: La stima è eseguita, come già detto, attraverso il Market Comparison Approach (MCA), rapportata alla superficie esterna lorda (SEL), comprensiva di muri perimetrali e tramezzature. Sono considerati l'ubicazione dell'immobile, le strutture, le rifiniture e gli impianti nonché lo stato di conservazione, di manutenzione e vetustà.

I valori di stima a riferimento, sono quelli immobiliari di zona, raffrontati anche con i borsini immobiliari della FIMAA (Federazione Italiana Mediatori ed Agenti d'Affari), OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) rapportati e ponderati con lo specifico caso in esame. Le superfici sono state ricavate dagli elaborati grafici a disposizione e verificate sul posto mediante rilievo metrico.

I dati OMI per il Comune di Ponsacco forniscono valori compresi tra €/mq 455,00 e €/mq 700,00 per i laboratori e valori compresi tra €/mq 400,00 e €/mq 590,00 per i capannoni tipici ;

il Borsino Immobiliare FIMAA fornisce valori compresi tra €/mq 300,00 e €/mq 500,00 per capannoni di vecchia costruzione,

la ricerca di immobili simili sul mercato immobiliare non ha prodotto alcun risultato.

Considerata la vetustà del fabbricato in oggetto, la sua posizione, il pessimo stato conservativo,

la maggiore consistenza rispetto all'immobile posto al piano terra e la mancanza della scala di accesso al piano secondo si valuta il prezzo in ragione di €/mq 270,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 19, piano T	221,19 mq	300,00 €/mq	€ 66.357,00	100,00	€ 66.357,00
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 18, piano 1-2	278,60 mq	270,00 €/mq	€ 75.222,00	100,00	€ 75.222,00
Valore di stima:					€ 141.579,00

Valore di stima: € 140.000,00

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 112.000,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che non è presente alcuna scala interna od esterna per l'accesso al piano secondo.

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

Pisa, li 06/09/2017



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Silvestri Roberto



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Certificato notarile (Aggiornamento al 28/01/2016)
- ✓ Altri allegati - Visure Storiche
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Foto
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Altri allegati - Estratto Regolamento Urbanistico



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 19, piano T
Unità immobiliare ad uso laboratorio ubicata al piano terra facente parte di un maggior fabbricato di vecchia costruzione ed in cattivo stato di manutenzione, composto da un unico locale adibito a laboratorio con piccolo servizio igienico e due piccole corti esclusive interne, una coperta e l'altra scoperta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 489, Sub. 17, Categoria C3, Graffato 18 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di stima ricadono nel "Sub-Sistema degli insediamenti produttivi" Ambito 1 - Aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza oggetto di variante con Concessione Edilizia convenzionata all'interno dell'U.T.O.E. 4. Il tutto regolato dall'art. 25.1 delle NTA del Comune di Ponsacco. In particolare per gli edifici o complessi produttivi dismessi il recupero o la rigenerazione potrà essere attuata in relazione alla superficie lorda dimensionale dell'intero comparto con destinazione produttiva, anche qualora ricomprenda più edifici o corpi di fabbrica. Potranno essere ammessi interventi diretti di recupero, ristrutturazione edilizia, sostituzione con destinazioni d'uso compatibili con il tessuto residenziale (fino a 300 mq di SUL) e interventi diretti convenzionati fino alla sostituzione nel limite del 50% per la destinazione residenziale e piani attuativi per interventi di ristrutturazione urbanistica con possibilità di variazione fino al 100% per la destinazione residenziale. (tra 300 mq e 600 mq di SUL).
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 18, piano 1-2
Unità immobiliare ad uso laboratorio ubicata al piano primo e copertura a terrazza praticabile facente parte di un maggior fabbricato di vecchia costruzione ed in cattivo stato di manutenzione, vano scala, terrazza, copertura a terrazza con due locali coperti e tettoia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 489, Sub. 15, Categoria C3, Graffato 16 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di stima ricadono nel "Sub-Sistema degli insediamenti produttivi" Ambito 1 - Aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza oggetto di variante con Concessione Edilizia convenzionata all'interno dell'U.T.O.E. 4. Il tutto regolato dall'art. 25.1 delle NTA del Comune di Ponsacco. In particolare per gli edifici o complessi produttivi dismessi il recupero o la rigenerazione potrà essere attuata in relazione alla superficie lorda dimensionale dell'intero comparto con destinazione produttiva, anche qualora ricomprenda più edifici o corpi di fabbrica. Potranno essere ammessi interventi diretti di recupero, ristrutturazione edilizia, sostituzione con destinazioni d'uso compatibili con il tessuto residenziale (fino a 300 mq di SUL) e interventi diretti convenzionati fino alla sostituzione nel limite del 50% per la destinazione residenziale e piani attuativi per interventi di ristrutturazione urbanistica con possibilità di variazione fino al 100% per la destinazione residenziale. (tra 300 mq e 600 mq di SUL).

Prezzo base d'asta: € 112.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 293/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 112.000,00



Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 19, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 489, Sub. 17, Categoria C3, Graffato 18	Superficie	221,19 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in pessimo stato conservativo dal punto di vista della scarsa manutenzione. Si presenta privo di rifiniture, intonaci degradati e con probabili infiltrazioni di acqua piovana ed umidità di risalita. L'intero edificio appare in stato di abbandono.		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso laboratorio ubicata al piano terra facente parte di un maggior fabbricato di vecchia costruzione ed in cattivo stato di manutenzione, composto da un unico locale adibito a laboratorio con piccolo servizio igienico e due piccole corti esclusive interne, una coperta e l'altra scoperta.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - Via Antonio Gramsci, 18, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 489, Sub. 15, Categoria C3, Graffato 16	Superficie	278,60 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in pessimo stato conservativo dal punto di vista della scarsa manutenzione. Si presenta privo di rifiniture, intonaci degradati e con probabili infiltrazioni di acqua piovana. L'intero edificio appare in stato di abbandono.		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso laboratorio ubicata al piano primo e copertura a terrazza praticabile facente parte di un maggior fabbricato di vecchia costruzione ed in cattivo stato di manutenzione, vano scala, terrazzo, copertura a terrazza con due locali coperti e tettoia.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 19, PIANO T



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
Iscritto a Livorno il 18/05/2009
Reg. gen. 8196 - Reg. part. 1686
Importo: € 600.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Gaudiano Anna
Data: 14/05/2009
N° repertorio: 34243
N° raccolta: 11492

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 16/11/2015
Reg. gen. 14897 - Reg. part. 9950
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA ANTONIO GRAMSCI, 18, PIANO 1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo
Iscritto a Livorno il 18/05/2009
Reg. gen. 8196 - Reg. part. 1686
Importo: € 600.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Gaudiano Anna
Data: 14/05/2009
N° repertorio: 34243
N° raccolta: 11492

