
TRIBUNALE DI PISA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Collavoli Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto 1.....	7
Descrizione	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2	14
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità	15
Confini	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	16
Stato conservativo	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19

Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3.....	21
Descrizione	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità	22
Confini	22
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali	23
Stato conservativo	24
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali	25
Formalità pregiudizievoli	26
Normativa urbanistica	26
Regolarità edilizia	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Lotto 4.....	29
Descrizione	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Titolarità	30
Confini	30
Consistenza	30
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Dati Catastali	31
Stato conservativo	32
Parti Comuni.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali	32
Formalità pregiudizievoli	33
Normativa urbanistica	34
Regolarità edilizia	34
Vincoli od oneri condominiali.....	35

Lotto 5.....	36
Descrizione	37
Completezza documentazione ex art. 567.....	37
Titolarità	37
Confini	37
Consistenza.....	37
Cronistoria Dati Catastali.....	38
Dati Catastali	38
Stato conservativo	39
Parti Comuni.....	39
Servitù, censo, livello, usi civici.....	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
Stato di occupazione	39
Provenienze Ventennali	39
Formalità pregiudizievoli	40
Normativa urbanistica	41
Regolarità edilizia	41
Vincoli od oneri condominiali.....	42
Lotto 6.....	43
Descrizione	44
Completezza documentazione ex art. 567.....	44
Titolarità	44
Confini	44
Consistenza.....	44
Cronistoria Dati Catastali.....	45
Dati Catastali	45
Stato conservativo	46
Parti Comuni.....	46
Servitù, censo, livello, usi civici	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
Stato di occupazione	46
Provenienze Ventennali	47
Formalità pregiudizievoli	48
Normativa urbanistica	48
Regolarità edilizia	48
Vincoli od oneri condominiali.....	49
Stima / Formazione lotti.....	50
Lotto 1	50

Lotto 2	51
Lotto 3	52
Lotto 4	54
Lotto 5	55
Lotto 6	56
Riepilogo bando d'asta.....	60
Lotto 1	60
Lotto 2	60
Lotto 3	60
Lotto 4	61
Lotto 5	61
Lotto 6	61
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 72/2022 del R.G.E.	63
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 52.700,00	63
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 64.500,00	63
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 55.200,00	64
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 42.300,00	64
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 53.000,00	65
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 20.000,00	65
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	67
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via Garibaldi n.54, piano secondo	67
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Mura n.20/22	67
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Roma n.215, piano Terra	68
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Marconcini n.58, piano Primo.....	68
Bene N° 5 - Terratetto ubicato a Vicopisano (PI) - Via Cavallotti n.4 Loc. San Giovanni alla Vena	69
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Montecarboni n.5 Loc. Cevoli di Lari, piano Terra	69



INCARICO

All'udienza del 01/09/2022, il sottoscritto Geom. Collavoli Andrea, con studio in Via Salemi, 2 - 56121 - Pisa (PI), email acollavoli@tiscali.it, PEC andrea.collavoli@postecert.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/09/2022 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 Calcinaia (PI) - Via Garibaldi n.54, piano secondo
- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Mura n.20/22
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Roma n.215, piano Terra
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Marconcini n.58, piano Primo
- **Bene N° 5** - Terratetto ubicato a Vicopisano (PI) - Via Cavallotti n.4 Loc. San Giovanni alla Vena
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Montecarboni n.5 Loc. Cevoli di Lari, piano Terra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via Garibaldi n.54, piano secondo

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo ed ultimo di un più ampio fabbricato condominiale, sito in Calcinaia via Garibaldi n.54, con accesso dalla predetta via mediante vano scala a comune con le altre unità immobiliari del fabbricato di cui fa parte; è composto da ingresso-cucina-soggiorno, disimpegno, camera, bagno e terrazzo.

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

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza del custode giudiziario nella persona del sig.**** Omissis **** dell'IVG di Pisa in data 13/01/2023.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con vano scale condominiale, proprietà **** Omissis **** / **** Omissis ****, prospetto su via Garibaldi, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,00 mq	48,00 mq	1,00	48,00 mq	3,90 m	secondo
Terrazza	3,40 mq	3,90 mq	0,20	0,78 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				48,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/07/1997 al 28/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 54, Sub. 27 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2,5 Superficie catastale 49,00 mq Rendita € 188,51 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	54	27		A4	4	2,5	49,00 mq	188,51 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste sostanziale corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi; non risultano rappresentati in planimetria le colonne di scarico rispettivamente del bagno e della cucina, che non inficiano però sulla predetta corrispondenza.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato cui l'immobile fa parte è in normali condizioni di manutenzione e conservazione. L'appartamento al suo interno risulta in pessimo stato di conservazione e manutenzione; si rilevano muffe sugli intonaci delle pareti e dei soffitti.



PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 c.c., con particolare riferimento al vano scala ed al resede posto sul lato ovest del fabbricato condominiale.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente relazione è stato costruito anteriormente al 1967 ed è stato ristrutturato nell'anno 1997; presenta le seguenti caratteristiche costruttive: strutture verticali e solai in latero-cemento, tamponature perimetrali ed interne in muratura intonacate, solaio di copertura presumibilmente in legno e travetti, copertura a capanna con manto in tegole marsigliesi.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche interne: pareti divisorie intonacate (necessitano di imbiancatura), pavimentazione in piastrelle di monocottura, infissi in legno dotati di vetrocamera e persiane anch'esse in legno; le porte interne sono in legno tamburato; il bagno è dotato di sanitari al completo con pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica.

Sono presenti i seguenti impianti: elettrico, citofonico, idrico-sanitario e termico, tutti distribuiti sotto traccia. L'impianto di riscaldamento presenta elementi radianti in tutte le stanze e caldaia murale posta nel vano cucina-soggiorno. Il contatore dell'energia elettrica è ubicato sulla parte a sud del resede condominiale; i contatori del gas e dell'acqua sono posti in facciata del condominio su via Garibaldi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



L'appartamento risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis **** e dal suo compagno con contratto di locazione transitorio della durata di 6 mesi (stipulato in data 28/06/2017, registrato il 1/07/2017, con scadenza al 27/12/2017). Il predetto contratto non è stato rinnovato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1998 al 28/04/2022	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anna Gaudiano	17/11/1998	21757	3602
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	23/11/1998		11169
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pontedera (PI)	27/11/1998	2074			

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pisa il 26/10/2015
Reg. gen. 15307 - Reg. part. 2553
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pisa il 28/04/2022
Reg. gen. 8623 - Reg. part. 6222

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

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



NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Piano Strutturale del Comune di Calcinaia e nello specifico, secondo il nuovo Regolamento Urbanistico - Norme tecniche di Governo, Gestione ed Attuazione - il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'UTOE n.2 "Calcinaia". Nella tavola QP.3.A, il fabbricato è classificato e ricompreso negli "insediamenti di impianto storico (lettera A) - insediamenti di interesse ambientale (3)", con rimando all'art.41 delle NTAG (norme tecniche di attuazione e gestione).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'ufficio Tecnico del Comune di Calcinaia, per il bene oggetto della presente relazione, sono state reperite ed analizzate le seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia n.15/94 (richiesta presentata il 24/03/1994 prot.2475) per opere di "ristrutturazione e frazionamento di fabbricato per civili abitazioni" rilasciata dal Comune di Calcinaia in data 3/03/1994 e successive varianti n.17/96 del 29/02/1996 e n.94/96 del 19/12/1996;
- richiesta di abitabilità del 28/06/1997 prot.6996 con integrazione del 5/07/1997 prot.7274 che si intende rilasciata per silenzio/assenso essendo trascorso il termine di cui al DPR n.425/1994.

Ulteriori documenti reperiti nei fascicoli delle predette pratiche:

- dichiarazione di conformità dell'allaccio alla fognatura comunale, rilasciata dall'Azienda ASC in data 2/06/1997;
- attestazione di avvenuto deposito del certificato di collaudo delle opere strutturali eseguite, rilasciata dalla Regione Toscana Ufficio del Genio Civile in data 21/02/1997 (certificato di collaudo n.3107);
- dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico-sanitario rilasciate all'epoca della loro realizzazione (anno 1997).

Successivamente non risultano ulteriori pratiche edilizie depositate in Comune.

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.



L'immobile è stato costruito in epoca anteriore al 1/09/1967.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (concessione edilizia n.15/94 del 3/03/1994 e successive varianti n.17/96 del 29/02/1996 e n.94/96 del 19/12/1996).

Per quanto riguarda gli impianti, le certificazioni esistenti rilasciate nel 1997 non sono più conformi alle attuali disposizioni di legge.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'appartamento in oggetto fa parte di un più ampio fabbricato condominiale composto da 6 unità abitative; non risulta costituito un condominio, ne è presente un amministratore.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Mura n.20/22



DESCRIZIONE

Piena proprietà di un terratetto per civile abitazione, posto in un più ampio fabbricato condominiale sito in Calcinaia, via delle Mura n.20/22 avente accesso direttamente dalla predetta via mediante porta esterna e collegato al piano superiore tramite porta interna che si affaccia su vano scale condominiale. L'appartamento è composto: al piano terra da un vano oltre ad un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala; al piano primo da un vano ad uso cucina accessibile tramite vano scale e piccolo ingresso, entrambi condominiali; al piano secondo cui si accede tramite scala interna esclusiva, da un vano ad uso camera, disimpegno e piccolo wc.

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

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza del custode giudiziario nella persona del sig. **** Omissis **** dell'IVG di Pisa in data 20/01/2023.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'immobile confina con via delle Mura, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terratetto	50,00 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	2,75 m	T-1-2
Totale superficie convenzionale:				65,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				65,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/1999 al 28/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 97 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 61,00 mq Rendita € 198,84 Piano T-1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	97			A5	2	3,5	61,00 mq	198,84 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste sostanziale corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi; le altezze dei piani riscontrate in fase di sopralluogo sono leggermente differenti da quelle rappresentate in planimetria.

piano terra = rilevata mt.2,45, in planimetria mt.2,40;

piano primo = rilevata mt.3,00, in planimetria mt.2,95;

piano secondo = rilevata h.media mt.2,75, in planimetria h.media mt.2,65.

STATO CONSERVATIVO

Il terratetto presenta ammaloramenti degli intonaci e umidità di risalita sulle facciate; al suo interno risulta in pessimo stato di conservazione e manutenzione; si rilevano muffe sugli intonaci delle pareti e dei soffitti, segni di infiltrazione di acqua dalla copertura e ammaloramenti degli intonaci in genere.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 c.c., con particolare riferimento al vano scala condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente relazione è stato costruito anteriormente al 1967 ed è stato oggetto di ristrutturazione nel 1994. Presenta le seguenti caratteristiche costruttive: strutture verticali di tipologia mista in muratura e pietrame intonacate, solai di interpiano e di copertura in legno (travi, travicelli e mezzane in cotto), tamponature interne in muratura intonacate, manto di copertura in coppi ed embrici alla toscana.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche interne: le pareti divisorie sono intonacate (necessitano di imbiancatura), la pavimentazione dei vari ambienti è in piastrelle di gres porcellanato, il bagno è dotato di sanitari al completo, le finestre sono in legno con vetro singolo e dotati di persiane scorrevoli anch'esse in legno, le porte interne e di ingresso sono in legno tamburato; la scala di collegamento tra il piano primo ed il piano secondo è metallica con gradini in legno.

Sono presenti i seguenti impianti: elettrico, idrico-sanitario e termico tutti distribuiti sotto traccia. L'impianto di riscaldamento presenta elementi radianti in tutte le stanze e caldaia murale posta nel vano cucina-soggiorno (al momento del sopralluogo non funzionante); è presente inoltre una stufa a legna anch'essa posizionata nel vano predetto.

Non risultano presenti le certificazioni degli impianti.

I contatori dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas sono posti all'esterno sulla facciata principale lato via delle Mura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento risulta occupato dai sig.ri **** Omissis **** e dalla moglie **** Omissis **** con contratto di locazione transitorio della durata di 12 mesi, scaduto nel 2021. Il predetto contratto non è stato rinnovato.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/1999 al 28/04/2022	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anna Gaudiano	18/05/1999	23015	3940
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	28/05/1999	8351	5132
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera	01/06/1999	1158	

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pisa il 26/10/2015
Reg. gen. 15307 - Reg. part. 2553
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pisa il 28/04/2022

Reg. gen. 8623 - Reg. part. 6222

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione



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

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Piano Strutturale del Comune di Calcinaia e nello specifico, secondo il nuovo Regolamento Urbanistico - Norme tecniche di Governo, Gestione ed Attuazione - il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'UTOE n.2 "Calcinaia". Nella tavola QP.3.A, il fabbricato è classificato e ricompreso negli "insediamenti di impianto storico (lettera A) - insediamenti di interesse tipologico (2)", con rimando all'art.41 delle NTAG (norme tecniche di attuazione e gestione).



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'ufficio Tecnico del Comune di Calcinaia, per il bene oggetto della presente relazione, sono state reperite ed analizzate le seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia n.41 del 31/05/1993 e successiva concessione in variante n.61 del 11/08/1994 per opere di "ristrutturazione fabbricato ad uso civile abitazione";

- deposito della dichiarazione di inizio e fine lavori degli interventi di cui alla predetta concessione edilizia.

Successivamente, non risultano ulteriori pratiche edilizie depositate in Comune; si precisa infine che non risulta agli atti il documento attestante l'agibilità dell'immobile.



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.



L'immobile è stato costruito in epoca anteriore al 1/09/1967.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (concessione edilizia n.41 del 31/05/1993 e successiva concessione in variante n.61 del 11/08/1994).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risultano vincoli ed oneri condominiali.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Roma n.215, piano Terra



DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito in Pontedera via Roma n.215, facente parte di un maggior fabbricato condominiale elevato su tre piani fuori terra e avente accesso dalla predetta via tramite vano scala condominiale posto sul lato sud dell'edificio. L'appartamento è ubicato al piano terra ed è composto da: piccolo ingresso, corridoio, cucina-pranzo, camera e bagno, con annesso in proprietà esclusiva, un piccolo resede posto ad est di circa mq.11 al quale si accede dalla cucina-pranzo.

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

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza del custode giudiziario nella persona del sig.**** Omissis **** dell'IVG di Pisa in data 13/01/2023.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con proprietà **** Omissis ****, vano scala condominiale, **** Omissis ****_**** Omissis ****_**** Omissis ****_**** Omissis ****_**** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,00 mq	45,00 mq	1,00	45,00 mq	3,45 m	terra
Resede esclusivo	11,00 mq	12,00 mq	0,18	2,16 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				47,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1997 al 09/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 88, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 364,10 Piano T
Dal 09/04/2008 al 28/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 88, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 45,00 mq Rendita € 364,10 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	88	19		A2	2	3	45,00 mq	364,1 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.



STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato cui l'immobile fa parte è in normali condizioni di manutenzione e conservazione. L'appartamento al suo interno risulta in mediocre stato di conservazione e manutenzione; si rilevano muffe sugli intonaci delle pareti e dei soffitti e segni di umidità di risalita con conseguente ammaloramento degli intonaci della camera e delle pareti del resede esclusivo.



PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 c.c., con particolare riferimento al vano scala condominiale rappresentato catastalmente dal sub.14 della part.88 quale bene comune non censibile a servizio dei subalterni 19, 22, 23 e 26 della medesima particella.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censi, livelli e usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente relazione è stato costruito anteriormente al 1967 ed è stato ristrutturato nell'anno 1997; presenta le seguenti caratteristiche costruttive: strutture verticali e solai in latero-cemento, tamponature perimetrali ed interne in muratura intonacate, solaio di copertura in latero-cemento, copertura a padiglione con manto in tegole marsigliesi.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche interne: pareti divisorie intonacate (necessitano di imbiancatura), pavimentazione in piastrelle in gres porcellanato, infissi in legno dotati di vetrocamera e persiane anch'esse in legno; le porte interne sono in legno tamburato; il bagno è dotato di sanitari al completo con pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica.

Sono presenti i seguenti impianti: elettrico, citofonico, idrico-sanitario e termico, tutti distribuiti sotto traccia. L'impianto di riscaldamento presenta elementi radianti in tutte le stanze ed è alimentato da una caldaia murale posta nel resede esclusivo. Il contatore dell'energia elettrica è ubicato nel vano scala, il contatore del gas è ubicato nel resede esterno posto a sud del fabbricato; il contatore dell'acqua è ubicato all'esterno, in adiacenza al portone d'ingresso del fabbricato.

Il resede esclusivo, cui vi si accede dalla cucina, ha una superficie di circa 11 mq., pavimentazione in klinker ed è presente un lavello con adduzione idrica.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento risulta occupato dal sig. **** Omissis **** e dalla moglie **** Omissis **** con contratto di locazione transitorio della durata di 12 mesi, scaduto nel 2020. Il predetto contratto non è stato rinnovato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1997 al 09/04/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Dell'Antico	24/07/1997	31156	5450
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	01/08/1997		7630
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Pontedera	05/08/1997	1487		
Dal 09/04/2008 al 28/04/2022	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Antonietta Denaro	04/04/2008	25083	3454
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	09/04/2008		5009
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Pontedera	07/04/2008	1797/1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Pisa il 26/03/2012
Reg. gen. 4710 - Reg. part. 665
Quota: 1/1
Importo: € 375.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pisa il 28/04/2022
Reg. gen. 8623 - Reg. part. 6222
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

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

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Pontedera (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 25 febbraio 2014), il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'UTOE 1B1 "Pontedera Ovest".

Il fabbricato risulta ricompreso nell'ambito della zona B e nella sottozona B2 - insediamenti recenti a carattere residenziale da completare, in particolare nel comparto 89 e gli interventi ammessi risultano normati dall'art. 8 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Pontedera, per il bene oggetto della presente relazione, sono state reperite ed analizzate le seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia n.55/95 (pratica edilizia n.100/93) e relativa variante n.1 approvata con determina comunale del 7/06/1997, per lavori di "ristrutturazione di un fabbricato con cambio di destinazione d'uso di alcuni locali al piano terra da abitazione a negozi ed uffici";
- comunicazione di fine lavori del 23/07/2007;
- attestazione di abitabilità presentata da professionista abilitato in data 2/04/2008.

ulteriori documenti reperiti nei fascicoli delle predette pratiche:

- autorizzazione allo scarico delle acque reflue nella fognatura comunale, rilasciata dall'Azienda ASC in data 7/12/1998 prot.n.4847/ST/02-20123;
- attestazione di avvenuto deposito della relazione di fine lavori prot.n.17402 del 5/12/1997 inerente le opere strutturali eseguite (pratica n.1202/95), rilasciata dalla Regione Toscana Ufficio del Genio Civile in data 15/12/1997 prot. n.17785;
- dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico-sanitario rilasciate all'epoca della loro realizzazione (anno 1997).

Successivamente non risultano ulteriori pratiche edilizie depositate in Comune.

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.

L'immobile è stato costruito in epoca anteriore al 1/09/1967.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (concessione edilizia n.55/95 e relativa variante n.1 approvata con determina comunale del 7/06/1997).

Per quanto riguarda gli impianti, le certificazioni esistenti rilasciate nel 1997 non sono più conformi alle attuali disposizioni di legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 505,32



L'appartamento fa parte di un condominio amministrato dall'**** Omissis **** srl con sede in Pontedera.
Con pec del 9/03/2023 l'amministratore del condominio ha quantificato gli oneri condominiali ad oggi insoluti e relativi agli ultimi due anni, pari ad €. 505,32.

Si precisa che, ai sensi dell'art.63 Disp.Att. 4° comma c.c. saranno a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali non pagate dell'anno in corso al trasferimento e dell'anno precedente.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Marconcini n.58, piano Primo

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito in Pontedera, via Marconcini n.58, facente parte di un maggior fabbricato condominiale, con accesso dalla predetta via tramite ingresso e vano scala condominiali. L'appartamento ubicato al piano primo è composto da un vano adibito a camera, cucina e servizio igienico.

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

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza del custode giudiziario nella persona del sig.**** Omissis **** dell'IVG di Pisa in data 16/12/2022.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala condominiale, proprietà **** Omissis **** o suoi aventi causa, via Marconcini, salvo se altri

CONSISTENZA

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

	Netta	Lorda		e		
Abitazione	29,60 mq	37,00 mq	1,00	37,00 mq	2,90 m	primo
Totale superficie convenzionale:				37,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				37,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/1995 al 04/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 594, Sub. 51 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 116,20 Piano 1
Dal 04/02/2008 al 28/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 594, Sub. 51 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 36,00 mq Rendita € 116,20 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	594	51		A4	2	2,5	36,00 mq	116,2 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi in quanto la finestra del bagno, rappresentata in planimetria, risulta chiusa da un pannello, dove al suo interno è installato un aeratore ad azionamento elettrico.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato in cui l'immobile fa parte è in normali condizioni di manutenzione e conservazione. L'appartamento al suo interno risulta in mediocre stato di conservazione e manutenzione; si rilevano alcuni ammaloramenti degli intonaci e muffe sulle pareti e soffitti.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 c.c., con particolare riferimento al vano scala condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui l'appartamento staggito fa parte presenta le seguenti caratteristiche costruttive: strutture verticali e solai in latero-cemento, tamponature perimetrali ed interne in muratura intonacate, solaio di copertura misto in laterizio e legno, copertura a capanna con manto in coppi ed embrici.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche interne: pareti divisorie intonacate (necessitano di imbiancatura), pavimentazione in piastrelle in gres porcellanato, infissi in legno dotati di vetrocamera, scurini e persiane in pvc; le porte interne sono in legno tamburato; il bagno è dotato di sanitari al completo con pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica; per l'acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico nel bagno.

Sono presenti i seguenti impianti: elettrico (in parte sottotraccia ed in parte esterno), citofonico ed idrico-sanitario; non è presente l'impianto di riscaldamento. Per la cottura è presente una bombola del gas in cucina.

Il contatore dell'energia elettrica è ubicato in camera; il contatore dell'acqua è ubicato all'ingresso nel vano scala condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento risulta occupato dal sig.**** Omissis **** e dalla moglie **** Omissis **** con contratto di locazione transitorio della durata di 12 mesi, scaduto nel 2019. Il predetto contratto non è stato rinnovato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1995 al 04/02/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio Napolitano	30/11/1995	20108	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	13/12/1995		10041
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 04/02/2008 al 28/04/2022	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Antonietta Denaro	31/01/2008	24821	3349
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	04/02/2008		1601
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio del Registro di Pontedera	31/01/2008	520/1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ASTE GIUDIZIARIE.it

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pisa il 26/10/2015
Reg. gen. 15307 - Reg. part. 2553
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pisa il 28/04/2022
Reg. gen. 8623 - Reg. part. 6222
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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



NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Pontedera (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 25 febbraio 2014), il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'UTOE 1B1 "Pontedera Ovest".
Il fabbricato risulta ricompreso nell'ambito della zona A e nella sottozona A1 - insediamenti di particolare valore storico, architettonico, urbanistico o ambientale e gli interventi ammessi risultano normati dall'art. 7 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Pontedera, per il bene oggetto della presente relazione, sono state reperite ed analizzate le seguenti pratiche edilizie:

- domanda di concessione edilizia in sanatoria, pratica n.1940 del 15/07/1986 per "opere realizzate su immobile già agricolo consistenti nel frazionamento e modifiche interne dell'u.i. preesistente, già individuato con il sub.22" e relativa concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal comune di Pontedera in data 24/01/2008 n.3724;

- deposito relazione tecnica di asseverazione ai sensi dell'art.8 del D.L.310/95 del 12/09/1995 prot.35419 (pratica n.45/95) per la realizzazione di alcune opere interne all'alloggio;
- D.I.A. n.582 del 11/11/1997 inerente a "lavori di manutenzione straordinaria delle facciate dell'edificio". Successivamente non risultano ulteriori pratiche edilizie depositate in Comune.



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.

L'immobile è stato costruito in epoca anteriore al 1/09/1967.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal comune di Pontedera in data 24/01/2008 n.3724), in quanto la finestra del bagno risulta tamponata da un pannello, dove al suo interno è installato un aeratore ad azionamento elettrico. Per regolarizzare tale difformità sarà necessario procedere al ripristino dell'apertura della predetta finestra, in quanto tale opera è stata realizzata in assenza di un titolo abilitativo ed in contrasto con gli strumenti urbanistico-edilizi vigenti; il costo per il ripristino della finestra si può quantificare in €.1.000,00.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'appartamento in oggetto fa parte di un più ampio fabbricato condominiale; dalle informazioni acquisite non risulta costituito un condominio, ne è presente un amministratore.



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terratetto ubicato a Vicopisano (PI) - Via Cavallotti n.4 Loc. San Giovanni alla Vena

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un terratetto sito nel Comune di Vicopisano località San Giovanni alla Vena via Cavallotti n.4, facente parte di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione, articolata su tre piani fuori terra e costituita da un appartamento per civile abitazione cui si accede direttamente dalla predetta via; è composto da cucina-pranzo e piccolo ripostiglio-sottoscala al piano terra, da una camera al piano primo e da una mansarda con servizio igienico al piano secondo. I tre vani sono sovrapposti tra loro e collegati tramite scala interna esclusiva in muratura.

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

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza del custode giudiziario nella persona del sig. **** Omissis **** dell'IVG di Pisa in data 24/01/2023.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con via Cavallotti, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	2,65 m	T-1-2
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1995 al 28/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 340, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 58,00 mq Rendita € 153,10 Piano T-1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	340	3		A4	1	3,5	58,00 mq	153,1 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti, in quanto non risulta rappresentata in planimetria una porzione di superficie del sottotetto (lato ovest).

Per regolarizzare tale difformità dovrà essere presentata una nuova planimetria in catasto; il costo per tale adempimento può riconoscersi in via prudenziale in €.1000,00.

STATO CONSERVATIVO

Il terratetto all'esterno si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione; si evidenzia qualche segno di ammaloramento dell'intonaco della facciata dovuta all'umidità di risalita; al suo interno risulta in normale stato di conservazione e manutenzione.



PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 c.c., con particolare riferimento alle murature a comune con le altre unità immobiliari confinanti.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente relazione è stato costruito anteriormente al 1967 ed è stato oggetto di ristrutturazione nel 1984. Presenta le seguenti caratteristiche costruttive: strutture verticali di tipologia mista in muratura e pietrame intonacate, solai di interpiano e di copertura in legno (travi, travicelli e mezzane in cotto), tamponature interne in muratura intonacate, manto di copertura in coppi ed embrici alla toscana; la scala di collegamento dei piani è in muratura con gradini in cotto.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche interne: le pareti divisorie sono intonacate (necessitano di imbiancatura), la pavimentazione dei vari ambienti è in cotto, il bagno è dotato di sanitari al completo, le finestre sono in alluminio dotate di vetro singolo, le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino di ingresso è in metallo e vetro.

Sono presenti i seguenti impianti: elettrico ed idrico-sanitario distribuiti sotto traccia. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, in ogni stanza è dotata di ventilconvettori elettrici. Per l'acqua calda del bagno è presente un boiler elettrico.

Il contatore dell'energia elettrica è posto nel vano soggiorno-cucina; i contatori dell'acqua e del gas sono posti all'esterno sulla facciata principale di via Cavallotti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



L'appartamento risulta occupato dal sig.**** Omissis **** con contratto di locazione transitorio della durata di 12 mesi, scaduto nel gennaio del 2018. Il predetto contratto non è stato rinnovato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/03/2000 al 28/04/2022	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo D'Errico	06/03/2000	4889	1252
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	09/03/2000	3737	2405
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera	17/03/2000	665	

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.

Immobile acquistato dalla sig.ra**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità immobiliare di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Pisa il 23/05/2012
Reg. gen. 8113 - Reg. part. 1156
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pisa il 28/04/2022

Reg. gen. 8623 - Reg. part. 6222

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

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



NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Vicopisano (del marzo 2014), il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'UTOE 2 "San Giovanni alla Vena - Cevoli".

Il fabbricato risulta ricompreso nell'ambito della zona denominata "nucleo storico (A2)".

Con riferimento all'art. 23 delle NTA e alle prescrizioni di cui alla tavola CS2 "Disciplina del patrimonio edilizio di interesse storico interno alle UTOE - San Giovanni alla Vena" e alla scheda n. 135 "Allegato II - Schede del patrimonio edilizio di interesse storico interno alle UTOE con disciplina degli interventi ammessi", sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione D2 ad eccezione del rialzamento del fabbricato.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Vicopisano, per il bene oggetto della presente relazione, sono state reperite ed analizzate le seguenti pratiche edilizie:

- autorizzazione edilizia del 4/04/1984 per "lavori di risanamento e ripulitura del manto di copertura" (richiesta del 24/02/1984 prot.n.1210);

- concessione edilizia in sanatoria n.20 del 31/01/2000 (pratica condono n.93/1995) per "cambio di destinazione d'uso da locali ad uso magazzino a civile abitazione";

- domanda di permesso di abitabilità protocollata in data 27/03/2000 al n.4002

Successivamente non risultano ulteriori pratiche edilizie depositate in Comune.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



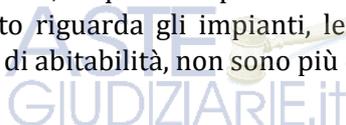
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



L'immobile è stato costruito in epoca anteriore al 1/09/1967.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (concessione edilizia in sanatoria n.20 del 31/01/2000), ad eccezione della mancata rappresentazione nella tavola grafica del prospetto principale, della finestra del piano sottotetto. Tale dimenticanza non inficia sulla regolarità dell'immobile, in quanto si può considerare come mero errore di rappresentazione grafica.

Per quanto riguarda gli impianti, le certificazioni rilasciate nel 2000 al momento della presentazione della domanda di abitabilità, non sono più conformi alle attuali disposizioni di legge.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli ed oneri condominiali.



LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Montecarboni n.5 Loc. Cevoli di Lari, piano Terra

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Casciana Terme Lari, località Cevoli, via Montecarboni n.5, posto al piano terreno di un maggior fabbricato avente accesso dalla predetta via attraverso ingresso comune; composto da cucina, camera, disimpegno e bagno.

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

Il sopralluogo è avvenuto in data 28/11/2022.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina con via Montecarboni, ingresso a comune identificato dalla part.545 sub.14 (BCNC ai subb.10, 11, 12 e 13), proprietà **** Omissis ****/**** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****/**** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	23,00 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	3,10 m	terra
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/1993 al 23/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 545, Sub. 11 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 161,39 Piano T
Dal 23/01/2014 al 21/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 545, Sub. 11 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 161,39 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	545	11		A4	2	2,5	33,00 mq	161,39 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in quanto nella planimetria catastale non risulta rappresentata la finestra del bagno.

Per regolarizzare tale difformità dovrà essere presentata una nuova planimetria in catasto; tale adempimento

sarà preceduto dalla presentazione di una pratica edilizia per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014.



STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare in oggetto ha la seguente parte comune condominiale:

- ingresso identificato al C.F. part.545 subalterno 14, bene comune non censibile ai subalterni 10, 11, 12 e 13.

Fanno parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 c.c. ed in particolare su porzione delle facciate e sulla copertura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente relazione, è stato costruito anteriormente al 1967 e presenta le seguenti caratteristiche costruttive: strutture verticali di tipologia mista in muratura e pietrame intonacate, solai in legno, tamponature interne anch'esse in muratura e pietrame, solaio di copertura in latero-cemento, copertura a capanna, con manto di laterizio in coppi ed embrici alla toscana. L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche interne: pareti divisorie in muratura intonacate ed imbiancate; pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato; il bagno dotato di sanitari al completo, presenta una pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica; le finestre sono in legno con vetro singolo dotate di persiane in legno; le porte interne e il portoncino di ingresso all'appartamento sono in legno. L'altezza utile interna dei locali è di 310 cm. Sono presenti i seguenti impianti: elettrico distribuito sotto traccia, impianto idrico-sanitario ed impianto citofonico. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, anch'esso distribuito sotto traccia, è dotato di radiatori in alluminio in tutte le stanze; l'impianto è alimentato da caldaia murale posta in cucina (marca Ferroli sostituita nel 2019).

I contatori dell'energia elettrica, del gas e dell'acqua sono ubicati in apposito vano sulla facciata del prospetto principale dell'edificio.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



L'appartamento risulta occupato dal sig.**** Omissis **** a seguito di contratto di locazione stipulato con la sig.ra **** Omissis **** in data 21/10/2019, registrato il 29/10/2019 al n.3504 serie 3T; tale contratto della durata di un anno con scadenza 20/10/2020 non risulta rinnovato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/1993 al 22/04/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edda Michelangeli	07/07/1993	191726	16658
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	10/07/1993		4605
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pontedera	15/07/1993	900			
Dal 22/04/2003 al 21/04/2022	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo D'Errico	11/04/2003	14696	3264
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Livorno	22/04/2003	7486	4079
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pontedera	19/04/2003	1544			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Livorno, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Livorno il 26/10/2015
Reg. gen. 13865 - Reg. part. 2463
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Livorno il 21/04/2022
Reg. gen. 6978 - Reg. part. 4969
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento al Regolamento Urbanistico dell'ex Comune di Lari, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'UTOE 2B3 a prevalente carattere residenziale di Cevoli/Ripoli.

Il fabbricato risulta ricompreso nell'ambito della zona denominata "Zona A aree storicizzate", nonché nel Subsistema insediativo della collina, le cui prescrizioni sono indicate nell'ambito dell'art. 23 delle NTA del RU.

REGOLARITÀ EDILIZIA



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

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Casciana Terme-Lari, per il bene oggetto della presente relazione, sono state reperite ed analizzate le seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia n.51 del 2/05/1991 e successiva variante n.90/1991 del 14/10/1991 per la ristrutturazione di "fabbricato di civile abitazione";
- certificato di abitabilità n.4981 del 1991 rilasciato in data 9/05/1992.

Successivamente non risultano ulteriori pratiche edilizie depositate in Comune.

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 sussiste la conformità tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultimo titolo autorizzativo (variante n.90/1991 del 14/10/1991), in quanto è stata realizzata una finestra nel bagno in sostituzione della griglia di aerazione.

Al fine di regolarizzare la suddetta difformità occorrerà presentare una pratica edilizia per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014; il costo per la predetta pratica edilizia si può quantificare in via prudenziale in €.2.000,00 circa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'appartamento in oggetto fa parte di un fabbricato condominiale costituito da 4 unità abitative; dalle informazioni acquisite non risulta costituito un condominio, ne è presente un amministratore.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via Garibaldi n.54, piano secondo
Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo ed ultimo di un più ampio fabbricato condominiale, sito in Calcinaia via Garibaldi n.54, con accesso dalla predetta via mediante vano scala a comune con le altre unità immobiliari del fabbricato di cui fa parte; è composto da ingresso-cucina-soggiorno, disimpegno, camera, bagno e terrazzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 54, Sub. 27, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 58.536,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta.
Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 3 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.
Al fine della valutazione dell'immobile in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione simili compravenduti nell'ultimo triennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 1° semestre anno 2022, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2022, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2023 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2023.
Al valore finale del bene si applica il seguente deprezzamento: rischio assunto per mancata garanzia.
Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene pari a 1.200,00 €/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Calcinaia (PI) - Via Garibaldi n.54, piano	48,78 mq	1.200,00 €/mq	€ 58.536,00	100,00%	€ 58.536,00

secondo						
					Valore di stima:	€ 58.536,00



Valore di stima: € 58.536,00

Deprezamenti

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

Valore finale di stima: € 52.700,00

Valore finale di stima €. 52.682,40

Valore finale di stima arrotondato €. 52.700,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Mura n.20/22

Piena proprietà di un terratetto per civile abitazione, posto in un più ampio fabbricato condominiale sito in Calcinaia, via delle Mura n.20/22 avente accesso direttamente dalla predetta via mediante porta esterna e collegato al piano superiore tramite porta interna che si affaccia su vano scale condominiale. L'appartamento è composto: al piano terra da un vano oltre ad un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala; al piano primo da un vano ad uso cucina accessibile tramite vano scale e piccolo ingresso, entrambi condominiali; al piano secondo cui si accede tramite scala interna esclusiva, da un vano ad uso camera, disimpegno e piccolo wc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 97, Categoria A5

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

Valore di stima del bene: € 71.500,00

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

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 3 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Al fine della valutazione dell'immobile in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello

stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione simili compravenduti nell'ultimo triennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 1° semestre anno 2022, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2022, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2023 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2023.

Al valore finale del bene si applica il seguente deprezzamento: rischio assunto per mancata garanzia.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene pari a 1.100,00 €/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terratetto Calcinaia (PI) - Via delle Mura n.20/22	65,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 71.500,00	100,00%	€ 71.500,00
				Valore di stima:	€ 71.500,00

Valore di stima: € 71.500,00

Deprezzamenti



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

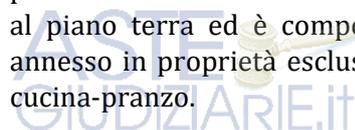
Valore finale di stima: € 64.500,00

Valore finale di stima €. 64.350,00

Valore finale di stima arrotondato €. 64.500,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Roma n.215, piano Terra
 Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito in Pontedera via Roma n.215, facente parte di un maggior fabbricato condominiale elevato su tre piani fuori terra e avente accesso dalla predetta via tramite vano scala condominiale posto sul lato sud dell'edificio. L'appartamento è ubicato al piano terra ed è composto da: piccolo ingresso, corridoio, cucina-pranzo, camera e bagno, con annesso in proprietà esclusiva, un piccolo resede posto ad est di circa mq.11 al quale si accede dalla cucina-pranzo.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 88, Sub. 19, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 61.308,00

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

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 3 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Al fine della valutazione dell'immobile in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione simili compravenduti nell'ultimo triennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 1° semestre anno 2022, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2022, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2023 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2023.

Al valore finale del bene si applica il seguente deprezzamento: rischio assunto per mancata garanzia.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene pari a 1.300,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Pontedera (PI) - Via Roma n.215, piano Terra	47,16 mq	1.300,00 €/mq	€ 61.308,00	100,00%	€ 61.308,00
Valore di stima:					€ 61.308,00

Valore di stima: € 61.308,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
--------------------------------------	-------	---

Valore finale di stima: € 55.200,00



Valore finale di stima €. 55.177,20

Valore finale di stima arrotondato €. 55.200,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Marconcini n.58, piano Primo
Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito in Pontedera, via Marconcini n.58, facente parte di un maggior fabbricato condominiale, con accesso dalla predetta via tramite ingresso e vano scala condominiali. L'appartamento ubicato al piano primo è composto da un vano adibito a camera, cucina e servizio igienico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 594, Sub. 51, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 48.100,00

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

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 3 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Al fine della valutazione dell'immobile in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione similari compravenduti nell'ultimo triennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 1° semestre anno 2022, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2022, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2023 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2023.

Al valore finale del bene si applicano i seguenti deprezzamenti: rischio assunto per mancata garanzia ed oneri per il ripristino della finestra del bagno.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene pari a 1.300,00 €/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Pontedera (PI) - Via Marconcini n.58, piano Primo	37,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 48.100,00	100,00%	€ 48.100,00
				Valore di stima:	€ 48.100,00

Valore di stima: € 48.100,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
oneri per ripristino difformità urbanistico-edilizia	1000,00	€
rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 42.300,00

Valore finale di stima € 42.290,00

Valore finale di stima arrotondato € 42.300,00

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Terratetto ubicato a Vicopisano (PI) - Via Cavallotti n.4 Loc. San Giovanni alla Vena
Piena proprietà di un terratetto sito nel Comune di Vicopisano località San Giovanni alla Vena via Cavallotti n.4, facente parte di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione, articolata su tre piani fuori terra e costituita da un appartamento per civile abitazione cui si accede direttamente dalla predetta via; è composto da cucina-pranzo e piccolo ripostiglio-sottoscala al piano terra, da una camera al piano primo e da una mansarda con servizio igienico al piano secondo. I tre vani sono sovrapposti tra loro e collegati tramite scala interna esclusiva in muratura.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 340, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 60.000,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta.
Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 3 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, ed esperita un'attenta e

puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Al fine della valutazione dell'immobile in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione simili compravenduti nell'ultimo triennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 1° semestre anno 2022, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2022, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2023 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2023.

Al valore finale del bene si applicano i seguenti deprezzamenti: rischio assunto per mancata garanzia ed oneri per la presentazione della nuova planimetria catastale.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene pari a 1.000,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terratetto Vicopisano (PI) - Via Cavallotti n.4 Loc. San Giovanni alla Vena	60,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 60.000,00	100,00%	€ 60.000,00
				Valore di stima:	€ 60.000,00

Valore di stima: € 60.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
oneri per presentazione nuova planimetria catastale	1000,00	€
rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 53.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Montecarboni n.5 Loc. Cevoli di Lari, piano Terra
Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Casciana Terme Lari, località Cevoli, via Montecarboni n.5, posto al piano terreno di un maggior fabbricato avente accesso

dalla predetta via attraverso ingresso comune; composto da cucina, camera, disimpegno e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 545, Sub. 11, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 25.600,00

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

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 3 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Al fine della valutazione dell'immobile in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione simili compravenduti nell'ultimo triennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 1° semestre anno 2022, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2022, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2023 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2023.

Al valore finale del bene si applicano i seguenti deprezzamenti: rischio assunto per mancata garanzia, oneri per la regolarità edilizio-urbanistica e oneri per la presentazione della nuova planimetria catastale.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene pari a 800,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Casciana Terme Lari (PI) - Via Montecarboni n.5 Loc. Cevoli di Lari, piano Terra	32,00 mq	800,00 €/mq	€ 25.600,00	100,00%	€ 25.600,00
				Valore di stima:	€ 25.600,00

Valore di stima: € 25.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
oneri per presentazione nuova planimetria catastale	1000,00	€
oneri per regolarità edilizio-urbanistica	2000,00	€
rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 20.000,00

Valore finale di stima € 20.040,00

Valore finale di stima arrotondato € 20.000,00

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 11/03/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Collavoli Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Lotto 1
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Lotto 2
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Lotto 3
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Lotto 4
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Lotto 5
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Lotto 6
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Lotto 1
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Lotto 2
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Lotto 3
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - Lotto 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ✓ N° 11 Atto di provenienza - Lotto 5
- ✓ N° 12 Atto di provenienza - Lotto 6
- ✓ N° 13 Altri allegati - Richiesta locazioni Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 14 Altri allegati - Elenco formalità Conservatoria di Pisa e relative note (Aggiornamento al 06/03/2023)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Elenco formalità Conservatoria di Livorno e relative note (aggiornati al 06/03/2023)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Pratiche edilizie - Lotto 1
- ✓ N° 17 Altri allegati - Pratiche edilizie - Lotto 2
- ✓ N° 18 Altri allegati - Pratiche edilizie - Lotto 3
- ✓ N° 19 Altri allegati - Pratiche edilizie - Lotto 4
- ✓ N° 20 Altri allegati - Pratiche edilizie - Lotto 5
- ✓ N° 21 Altri allegati - Pratiche edilizie - Lotto 6
- ✓ N° 22 Altri allegati - Verbali sopralluogo Lotto 1-2-3-4-5-6
- ✓ N° 23 Foto - Lotto 1
- ✓ N° 24 Foto - Lotto 2
- ✓ N° 25 Foto - Lotto 3
- ✓ N° 26 Foto - Lotto 4
- ✓ N° 27 Foto - Lotto 5
- ✓ N° 28 Foto - Lotto 6
- ✓ N° 29 Altri allegati - Regolamento condominio Lotto 3
- ✓ N° 30 Altri allegati - Perizia versione privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Calcinaia (PI) - Via Garibaldi n.54, piano secondo
Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo ed ultimo di un più ampio fabbricato condominiale, sito in Calcinaia via Garibaldi n.54, con accesso dalla predetta via mediante vano scala a comune con le altre unità immobiliari del fabbricato di cui fa parte; è composto da ingresso-cucina-soggiorno, disimpegno, camera, bagno e terrazzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 54, Sub. 27, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Strutturale del Comune di Calcinaia e nello specifico, secondo il nuovo Regolamento Urbanistico - Norme tecniche di Governo, Gestione ed Attuazione - il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'UTOE n.2 "Calcinaia". Nella tavola QP.3.A, il fabbricato è classificato e ricompreso negli "insediamenti di impianto storico (lettera A) - insediamenti di interesse ambientale (3)", con rimando all'art.41 delle NTAG (norme tecniche di attuazione e gestione).

Prezzo base d'asta: € 52.700,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Calcinaia (PI) - Via delle Mura n.20/22
Piena proprietà di un terratetto per civile abitazione, posto in un più ampio fabbricato condominiale sito in Calcinaia, via delle Mura n.20/22 avente accesso direttamente dalla predetta via mediante porta esterna e collegato al piano superiore tramite porta interna che si affaccia su vano scale condominiale. L'appartamento è composto: al piano terra da un vano oltre ad un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala; al piano primo da un vano ad uso cucina accessibile tramite vano scale e piccolo ingresso, entrambi condominiali; al piano secondo cui si accede tramite scala interna esclusiva, da un vano ad uso camera, disimpegno e piccolo wc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 97, Categoria A5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Strutturale del Comune di Calcinaia e nello specifico, secondo il nuovo Regolamento Urbanistico - Norme tecniche di Governo, Gestione ed Attuazione - il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'UTOE n.2 "Calcinaia". Nella tavola QP.3.A, il fabbricato è classificato e ricompreso negli "insediamenti di impianto storico (lettera A) - insediamenti di interesse tipologico (2)", con rimando all'art.41 delle NTAG (norme tecniche di attuazione e gestione).

Prezzo base d'asta: € 64.500,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Roma n.215, piano Terra
Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito in Pontedera via Roma n.215, facente parte di un maggior fabbricato condominiale elevato su tre piani fuori terra e avente accesso dalla predetta via tramite vano scala condominiale posto sul lato sud dell'edificio. L'appartamento è ubicato al piano terra ed è composto da: piccolo ingresso, corridoio, cucina-pranzo, camera e bagno, con annesso in proprietà esclusiva, un piccolo resede posto ad est di circa mq.11 al quale si accede dalla cucina-pranzo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 88, Sub. 19, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Pontedera (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 25 febbraio 2014), il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'UTOE 1B1 "Pontedera Ovest". Il fabbricato risulta ricompreso nell'ambito della zona B e nella sottozona B2 - insediamenti recenti a carattere residenziale da completare, in particolare nel comparto 89 e gli interventi ammessi risultano normati dall'art. 8 delle NTA.



Prezzo base d'asta: € 55.200,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Marconcini n.58, piano Primo
Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito in Pontedera, via Marconcini n.58, facente parte di un maggior fabbricato condominiale, con accesso dalla predetta via tramite ingresso e vano scala condominiali. L'appartamento ubicato al piano primo è composto da un vano adibito a camera, cucina e servizio igienico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 594, Sub. 51, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Pontedera (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 25 febbraio 2014), il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'UTOE 1B1 "Pontedera Ovest". Il fabbricato risulta ricompreso nell'ambito della zona A e nella sottozona A1 - insediamenti di particolare valore storico, architettonico, urbanistico o ambientale e gli interventi ammessi risultano normati dall'art. 7 delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 42.300,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terratetto ubicato a Vicopisano (PI) - Via Cavallotti n.4 Loc. San Giovanni alla Vena
Piena proprietà di un terratetto sito nel Comune di Vicopisano località San Giovanni alla Vena via Cavallotti n.4, facente parte di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione, articolata su tre piani fuori terra e costituita da un appartamento per civile abitazione cui si accede direttamente dalla predetta via; è composto da cucina-pranzo e piccolo ripostiglio-sottoscala al piano terra, da una camera al piano primo e da una mansarda con servizio igienico al piano secondo. I tre vani sono sovrapposti tra loro e collegati tramite scala interna esclusiva in muratura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 340, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Vicopisano (del marzo 2014), il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'UTOE 2 "San Giovanni alla Vena - Cevoli". Il fabbricato risulta ricompreso nell'ambito della zona denominata "nucleo storico (A2)". Con riferimento all'art. 23 delle NTA e alle prescrizioni di cui alla tavola CS2 "Disciplina del patrimonio edilizio di interesse storico interno alle UTOE - San Giovanni alla Vena" e alla scheda n. 135 "Allegato II - Schede del patrimonio edilizio di interesse storico interno alle UTOE con disciplina degli interventi ammessi", sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione D2 ad eccezione del rialzamento del fabbricato.

Prezzo base d'asta: € 53.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Montecarboni n.5 Loc. Cevoli di Lari, piano Terra
Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Casciana Terme Lari,

località Cevoli, via Montecarboni n.5, posto al piano terreno di un maggior fabbricato avente accesso dalla predetta via attraverso ingresso comune; composto da cucina, camera, disimpegno e bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 545, Sub. 11, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento al Regolamento Urbanistico dell'ex Comune di Lari, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'UTOE 2B3 a prevalente carattere residenziale di Cevoli/Ripoli. Il fabbricato risulta ricompreso nell'ambito della zona denominata "Zona A aree storicizzate", nonché nel Subsistema insediativo della collina, le cui prescrizioni sono indicate nell'ambito dell'art. 23 delle NTA del RU.

Prezzo base d'asta: € 20.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.700,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Calcinaia (PI) - Via Garibaldi n.54, piano secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 54, Sub. 27, Categoria A4	Superficie	48,78 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato cui l'immobile fa parte è in normali condizioni di manutenzione e conservazione. L'appartamento al suo interno risulta in pessimo stato di conservazione e manutenzione; si rilevano muffe sugli intonaci delle pareti e dei soffitti.		
Descrizione:	Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo ed ultimo di un più ampio fabbricato condominiale, sito in Calcinaia via Garibaldi n.54, con accesso dalla predetta via mediante vano scala a comune con le altre unità immobiliari del fabbricato di cui fa parte; è composto da ingresso-cucina-soggiorno, disimpegno, camera, bagno e terrazzo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.500,00

Bene N° 2 - Terratetto			
Ubicazione:	Calcinaia (PI) - Via delle Mura n.20/22		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 97, Categoria A5	Superficie	65,00 mq
Stato conservativo:	Il terratetto presenta ammaloramenti degli intonaci e umidità di risalita sulle facciate; al suo interno risulta in pessimo stato di conservazione e manutenzione; si rilevano muffe sugli intonaci delle pareti e dei soffitti, segni di infiltrazione di acqua dalla copertura e ammaloramenti degli intonaci in genere.		
Descrizione:	Piena proprietà di un terratetto per civile abitazione, posto in un più ampio fabbricato condominiale sito in Calcinaia, via delle Mura n.20/22 avente accesso direttamente dalla predetta via mediante porta esterna e collegato al piano superiore tramite porta interna che si affaccia su vano scale condominiale. L'appartamento è composto: al piano terra da un vano oltre ad un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala; al piano primo da un vano ad uso cucina accessibile tramite vano scale e piccolo ingresso, entrambi condominiali; al piano secondo cui si accede tramite scala interna esclusiva, da un vano ad uso camera, disimpegno e piccolo wc.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.200,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via Roma n.215, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 88, Sub. 19, Categoria A2	Superficie	47,16 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato cui l'immobile fa parte è in normali condizioni di manutenzione e conservazione. L'appartamento al suo interno risulta in mediocre stato di conservazione e manutenzione; si rilevano muffe sugli intonaci delle pareti e dei soffitti e segni di umidità di risalita con conseguente ammaloramento degli intonaci della camera e delle pareti del resede esclusivo.		
Descrizione:	Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito in Pontedera via Roma n.215, facente parte di un maggior fabbricato condominiale elevato su tre piani fuori terra e avente accesso dalla predetta via tramite vano scala condominiale posto sul lato sud dell'edificio. L'appartamento è ubicato al piano terra ed è composto da: piccolo ingresso, corridoio, cucina-pranzo, camera e bagno, con annesso in proprietà esclusiva, un piccolo resede posto ad est di circa mq.11 al quale si accede dalla cucina-pranzo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.300,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via Marconcini n.58, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 594, Sub. 51, Categoria A4	Superficie	37,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato in cui l'immobile fa parte è in normali condizioni di manutenzione e conservazione. L'appartamento al suo interno risulta in mediocre stato di conservazione e manutenzione; si rilevano alcuni ammaloramenti degli intonaci e muffe sulle pareti e soffitti.		
Descrizione:	Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito in Pontedera, via Marconcini n.58, facente parte di un maggior fabbricato condominiale, con accesso dalla predetta via tramite ingresso e vano scala condominiali. L'appartamento ubicato al piano primo è composto da un vano adibito a camera, cucina e servizio igienico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo



LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.000,00

Bene N° 5 - Terratetto			
Ubicazione:	Vicopisano (PI) - Via Cavallotti n.4 Loc. San Giovanni alla Vena		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 340, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	Il terratetto all'esterno si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione; si evidenzia qualche segno di ammaloramento dell'intonaco della facciata dovuta all'umidità di risalita; al suo interno risulta in normale stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Piena proprietà di un terratetto sito nel Comune di Vicopisano località San Giovanni alla Vena via Cavallotti n.4, facente parte di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione, articolata su tre piani fuori terra e costituita da un appartamento per civile abitazione cui si accede direttamente dalla predetta via; è composto da cucina-pranzo e piccolo ripostiglio-sottoscala al piano terra, da una camera al piano primo e da una mansarda con servizio igienico al piano secondo. I tre vani sono sovrapposti tra loro e collegati tramite scala interna esclusiva in muratura.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.000,00

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Casciana Terme Lari (PI) - Via Montecarboni n.5 Loc. Cevoli di Lari, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 545, Sub. 11, Categoria A4	Superficie	32,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Casciana Terme Lari, località Cevoli, via Montecarboni n.5, posto al piano terreno di un maggior fabbricato avente accesso dalla predetta via attraverso ingresso comune; composto da cucina, camera, disimpegno e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:

Occupato da terzi senza titolo



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA GARIBALDI N.54, PIANO SECONDO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pisa il 26/10/2015
Reg. gen. 15307 - Reg. part. 2553
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pisa il 28/04/2022
Reg. gen. 8623 - Reg. part. 6222
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A CALCINAIA (PI) - VIA DELLE MURA N.20/22

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pisa il 26/10/2015
Reg. gen. 15307 - Reg. part. 2553
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pisa il 28/04/2022
Reg. gen. 8623 - Reg. part. 6222
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ROMA N.215, PIANO TERRA

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Pisa il 26/03/2012
Reg. gen. 4710 - Reg. part. 665
Quota: 1/1
Importo: € 375.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pisa il 28/04/2022
Reg. gen. 8623 - Reg. part. 6222
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA MARCONCINI N.58, PIANO PRIMO

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Pisa il 26/10/2015
Reg. gen. 15307 - Reg. part. 2553
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pisa il 28/04/2022
Reg. gen. 8623 - Reg. part. 6222
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 5 - TERRATETTO UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA CAVALLOTTI N.4 LOC. SAN GIOVANNI ALLA VENA



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Pisa il 23/05/2012
Reg. gen. 8113 - Reg. part. 1156
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Pisa il 28/04/2022
Reg. gen. 8623 - Reg. part. 6222
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CASCIANA TERME LARI (PI) - VIA MONTECARBONI N.5 LOC. CEVOLI DI LARI, PIANO TERRA



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Livorno il 26/10/2015
Reg. gen. 13865 - Reg. part. 2463
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Livorno il 21/04/2022
Reg. gen. 6978 - Reg. part. 4969
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

