

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Cavallini Diana, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2016 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



## SOMMARIO

Incarico.....	11
Premessa.....	11
Descrizione .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Pisa (PI) - Via della Casa Rossa (traversa), piano T.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A., interno 2, piano 1 .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A., piano T.....	12
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Paniaccio, piano T .....	12
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 13, scala 1, interno 17, piano 5 .....	13
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1 .....	13
<b>Bene N° 7</b> - Posto auto ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1 .....	13
<b>Bene N° 8</b> - Posto auto ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1 .....	13
<b>Bene N° 9</b> - Ristorante ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T-1 .....	14
<b>Bene N° 10</b> - Porzione d'immobile ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T.....	14
<b>Bene N° 11</b> - Piazzale ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T .....	15
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T.....	15
Lotto 1 .....	15
Completezza documentazione ex art. 567 .....	15
Titolarità .....	15
Confini .....	16
Consistenza .....	16
Cronistoria Dati Catastali .....	16
Dati Catastali .....	16
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Stato di occupazione .....	17
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Lotto 2 .....	19
Completezza documentazione ex art. 567 .....	19

<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A, interno 2, piano 1 .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A, piano T .....	19
Titolarità .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A, interno 2, piano 1 .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A, piano T .....	20
Confini .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A, interno 2, piano 1 .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A, piano T .....	20
Consistenza .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A, interno 2, piano 1 .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A, piano T .....	21
Cronistoria Dati Catastali .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A, interno 2, piano 1 .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A, piano T .....	22
Dati Catastali .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A, interno 2, piano 1 .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A, piano T .....	23
Stato conservativo .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A, interno 2, piano 1 .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A, piano T .....	23
Parti Comuni .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A, interno 2, piano 1 .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A, piano T .....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A, interno 2, piano 1 .....	24



<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A., piano T.....	24
Stato di occupazione .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A., interno 2, piano 1 .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A., piano T.....	25
Provenienze Ventennali.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A., interno 2, piano 1 .....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A., interno 2, piano 1 .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A., piano T.....	28
Regolarità edilizia.....	30
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A., interno 2, piano 1 .....	30
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A., piano T.....	30
Vincoli od oneri condominiali .....	30
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A., interno 2, piano 1 .....	30
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A., piano T.....	30
Lotto 3.....	31
Completezza documentazione ex art. 567 .....	31
Titolarità .....	31
Confini.....	31
Consistenza.....	32
Cronistoria Dati Catastali .....	32
Dati Catastali .....	32
Stato conservativo.....	33
Parti Comuni.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Stato di occupazione .....	33
Provenienze Ventennali.....	33
Formalità pregiudizievoli.....	34
Normativa urbanistica.....	34
Regolarità edilizia.....	34
Lotto 4.....	35



Completezza documentazione ex art. 567 .....	35
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 13, scala 1, interno 17, piano 5 .....	35
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1.....	35
Titolarità .....	35
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 13, scala 1, interno 17, piano 5 .....	35
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1.....	35
Confini .....	36
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 13, scala 1, interno 17, piano 5 .....	36
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1.....	36
Consistenza .....	36
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 13, scala 1, interno 17, piano 5 .....	36
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1.....	37
Cronistoria Dati Catastali .....	37
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 13, scala 1, interno 17, piano 5 .....	37
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1.....	37
Dati Catastali .....	38
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 13, scala 1, interno 17, piano 5 .....	38
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1.....	38
Stato conservativo.....	38
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 13, scala 1, interno 17, piano 5 .....	38
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1.....	39
Parti Comuni.....	39
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 13, scala 1, interno 17, piano 5 .....	39
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1.....	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 13, scala 1, interno 17, piano 5 .....	39
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1.....	40
Stato di occupazione .....	40
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 13, scala 1, interno 17, piano 5 .....	40
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1.....	40
Provenienze Ventennali.....	41

<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 13, scala 1, interno 17, piano 5 .....	41
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1.....	41
Formalità pregiudizievoli.....	42
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 13, scala 1, interno 17, piano 5 .....	42
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1.....	43
Regolarità edilizia.....	43
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 13, scala 1, interno 17, piano 5 .....	43
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1.....	44
Vincoli od oneri condominiali .....	45
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 13, scala 1, interno 17, piano 5 .....	45
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1.....	45
Lotto 5.....	45
Completezza documentazione ex art. 567 .....	45
Titolarità .....	45
Confini .....	46
Consistenza .....	46
Cronistoria Dati Catastali .....	46
Dati Catastali .....	46
Stato conservativo.....	47
Parti Comuni.....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Stato di occupazione .....	47
Provenienze Ventennali.....	48
Formalità pregiudizievoli.....	49
Regolarità edilizia.....	49
Vincoli od oneri condominiali .....	50
Lotto 6.....	50
Completezza documentazione ex art. 567 .....	50
Titolarità .....	50
Confini .....	51
Consistenza .....	51
Cronistoria Dati Catastali .....	51
Dati Catastali .....	51
Stato conservativo.....	52
Parti Comuni.....	52

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	52
Stato di occupazione .....	53
Provenienze Ventennali.....	53
Formalità pregiudizievoli.....	54
Regolarità edilizia.....	54
Vincoli od oneri condominiali .....	55
<b>Lotto 7</b> .....	55
Completezza documentazione ex art. 567 .....	55
<b>Bene N° 9</b> - Ristorante ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T-1.....	55
<b>Bene N° 10</b> - Porzione d'immobile ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T .....	55
<b>Bene N° 11</b> - Piazzale ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T.....	55
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T .....	55
Titolarità .....	56
<b>Bene N° 9</b> - Ristorante ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T-1.....	56
<b>Bene N° 10</b> - Porzione d'immobile ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T .....	56
<b>Bene N° 11</b> - Piazzale ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T.....	57
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T .....	57
Confini .....	58
<b>Bene N° 9</b> - Ristorante ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T-1 .....	58
<b>Bene N° 10</b> - Porzione d'immobile ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T .....	58
<b>Bene N° 11</b> - Piazzale ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T.....	58
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T .....	58
Consistenza .....	58
<b>Bene N° 9</b> - Ristorante ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T-1 .....	58
<b>Bene N° 10</b> - Porzione d'immobile ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T .....	59
<b>Bene N° 11</b> - Piazzale ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T.....	59
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T .....	60
Cronistoria Dati Catastali .....	60
<b>Bene N° 9</b> - Ristorante ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T-1.....	60

<b>Bene N° 10</b> - Porzione d'immobile ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T .....	60
<b>Bene N° 11</b> - Piazzale ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T	61
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T .....	62
Dati Catastali .....	62
<b>Bene N° 9</b> - Ristorante ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T-1 .....	62
<b>Bene N° 10</b> - Porzione d'immobile ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T .....	62
<b>Bene N° 11</b> - Piazzale ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T	63
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T .....	63
Stato conservativo.....	64
<b>Bene N° 9</b> - Ristorante ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T-1 .....	64
<b>Bene N° 10</b> - Porzione d'immobile ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T .....	64
<b>Bene N° 11</b> - Piazzale ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T	64
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T .....	64
Parti Comuni.....	64
<b>Bene N° 9</b> - Ristorante ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T-1 .....	64
<b>Bene N° 10</b> - Porzione d'immobile ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T .....	64
<b>Bene N° 11</b> - Piazzale ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T	64
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T .....	65
Servitù, censo, livello, usi civici.....	65
<b>Bene N° 11</b> - Piazzale ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T	65
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T .....	65
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	65
<b>Bene N° 9</b> - Ristorante ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T-1 .....	65
<b>Bene N° 10</b> - Porzione d'immobile ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T .....	66
Stato di occupazione .....	66
<b>Bene N° 9</b> - Ristorante ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T-1 .....	66
<b>Bene N° 10</b> - Porzione d'immobile ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T .....	67

<b>Bene N° 11</b> - Piazzale ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T	67
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T	67
Provenienze Ventennali.....	67
<b>Bene N° 9</b> - Ristorante ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T-1.....	67
<b>Bene N° 10</b> - Porzione d'immobile ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T.....	68
<b>Bene N° 11</b> - Piazzale ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T	69
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T	70
Formalità pregiudizievoli.....	70
<b>Bene N° 9</b> - Ristorante ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T-1.....	71
<b>Bene N° 10</b> - Porzione d'immobile ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T.....	73
<b>Bene N° 11</b> - Piazzale ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T	74
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T	76
Normativa urbanistica.....	77
<b>Bene N° 11</b> - Piazzale ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T	77
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T	77
Regolarità edilizia.....	77
<b>Bene N° 9</b> - Ristorante ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T-1.....	77
<b>Bene N° 10</b> - Porzione d'immobile ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T.....	78
<b>Bene N° 11</b> - Piazzale ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T	79
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T	79
Vincoli od oneri condominiali.....	80
<b>Bene N° 9</b> - Ristorante ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T-1.....	80
<b>Bene N° 10</b> - Porzione d'immobile ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T.....	80
Stima / Formazione lotti.....	80
<b>Lotto 1</b> .....	80
<b>Lotto 2</b> .....	81
<b>Lotto 3</b> .....	83
<b>Lotto 4</b> .....	84
<b>Lotto 5</b> .....	86



<b>Lotto 6</b> .....	88
<b>Lotto 7</b> .....	89
Riepilogo bando d'asta .....	96
<b>Lotto 1</b> .....	96
<b>Lotto 2</b> .....	96
<b>Lotto 3</b> .....	97
<b>Lotto 4</b> .....	97
<b>Lotto 5</b> .....	97
<b>Lotto 6</b> .....	98
<b>Lotto 7</b> .....	98
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 25/2016 del R.G.E. ....	100
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 3.000,00</b> .....	100
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 172.500,00</b> .....	100
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 1.500,00</b> .....	101
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 73.500,00</b> .....	101
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 5.500,00</b> .....	102
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 5.500,00</b> .....	103
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 764.875,00</b> .....	103
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	106
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Pisa (PI) - Via della Casa Rossa (traversa), piano T .....	106
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A., interno 2, piano 1 .....	106
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A., piano T .....	106
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Paniaccio, piano T .....	106
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 13, scala 1, interno 17, piano 5 .....	107
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1 .....	107
<b>Bene N° 7</b> - Posto auto ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1 .....	107
<b>Bene N° 9</b> - Ristorante ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T-1 .....	108
<b>Bene N° 10</b> - Porzione d'immobile ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T .....	108
<b>Bene N° 11</b> - Piazzale ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T .....	108
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T .....	108



## INCARICO

All'udienza del 13/12/2016, il sottoscritto Dott. Agr. Cavallini Diana, con studio in Via Alcide De Gasperi, 12 - 56022 - Castelfranco di Sotto (PI), email dianacavallini@virgilio.it, Tel. 0571 478 040 , Fax 0571 478 040, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/12/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Pisa (PI) - Via della Casa Rossa (traversa), piano T (Coord. Geografiche: 43°40'15.69"N - 10°18'7.20"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A., interno 2, piano 1 (Coord. Geografiche: 43°39'37.20"N - 10°16'50.42"E)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A., piano T (Coord. Geografiche: 43°39'37.20"N - 10°16'50.42"E)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Paniaccio, piano T (Coord. Geografiche: 43°42'34.89"N - 10°41'10.60"E)
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 13, scala 1, interno 17, piano 5 (Coord. Geografiche: 43°39'50.31"N - 10°37'40.40"E)
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1 (Coord. Geografiche: 43°39'50.31"N - 10°37'40.40"E)
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1 (Coord. Geografiche: 43°39'50.31"N - 10°37'40.40"E)
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1
- **Bene N° 9** - Ristorante ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 43°44'11.33"N - 10°32'56.07"E)
- **Bene N° 10** - Porzione d'immobile ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T (Coord. Geografiche: 43°44'11.33"N - 10°32'56.07"E)
- **Bene N° 11** - Piazzale ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T (Coord. Geografiche: 43°44'11.33"N - 10°32'56.07"E)
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T (Coord. Geografiche: 43°44'11.33"N - 10°32'56.07"E)

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLA CASA ROSSA (TRAVERSA), PIANO T**

Terreno ad uso agricolo della superficie di mq 2030 (duemilatrenta)circa a giacitura pianeggiante e forma pressoché rettangolare. Il terreno, ubicato in prossimità della frazione di Marina di Pisa, ha accesso da una traversa della via della Casa Rossa. L'appezzamento alla data del sopralluogo risultava completamente utilizzato come ricovero e dimora di cavalli, attrezzato con strutture in ferro e legno (facilmente amovibili) a servizio degli animali.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - FRAZ. MARINA DI PISA, VIA VECCHIANI ANGOLO VIA DIACONO N. 13/A., INTERNO 2, PIANO 1**

---

Unità immobiliare, facente parte di un maggior fabbricato residenziale condominiale (denominato isola 5) a quattro piani fuori terra (terra, primo, secondo e terzo), sito in Comune di Pisa (PI), frazione Marina di Pisa, in angolo tra via Vecchiani e via Diacono, più precisamente:  
Appartamento per civile abitazione (distinto con il numero interno 2), dislocato completamente a piano primo del suddetto edificio, composto da ingresso-soggiorno, cucinotto, disimpegno notte, bagno e camera matrimoniale oltre a un terrazzo posto sul fronte nord a cui si accede direttamente dal cucinotto.

Si accede a detto appartamento a mezzo di porta situata a sinistra del pianerottolo d'arrivo della scala condominiale percorrendo quest'ultimo da ovest verso est; detta scala è raggiungibile da via Vecchiani a mezzo di passo condominiale distinto dal civico 13/A e da Via Don Icilio Felici tramite resede condominiale.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - FRAZ. MARINA DI PISA, VIA VECCHIANI ANGOLO VIA DIACONO N. 13/A., PIANO T**

---

Unità immobiliare, facente parte di un maggior fabbricato residenziale condominiale (denominato isola 5) a quattro piani fuori terra (terra, primo, secondo e terzo), sito in Comune di Pisa (PI), frazione Marina di Pisa, in angolo tra via Vecchiani e via Diacono, più precisamente:

Locale ad uso garage posto al piano terra del suddetto edificio (lato nord), corrispondente al secondo (garage) percorrendo il suddetto lato nord da ovest verso est.

Si accede a detto garage a mezzo di porta situata sul lato nord da Via Don Icilio Felici tramite resede condominiale.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PANIACCIO, PIANO T**

---

Terreno, costituito da un unico corpo con conformazione planimetrica irregolare, non riconducibile a nessuna forma geometrica, come è possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (alleg. n. 17). La superficie ha una giacitura collinare con pendenza media; il terreno presenta una struttura di medio impasto.

Il terreno è un bosco misto, la cui rinnovazione avviene per via agamica, costituito prevalentemente da piante di Leccio (*Quercus ilex*), Cerro (*Quercus cerris*) e Cipresso (*Cupressus*) ed altre piante

arbustive, quali Alloro (*Laurus nobilis*) e Corbezzolo (*Arbutus unedo*), che insieme ad altri arbusti formano la classica vegetazione mediterranea. Il bosco non risultava sottoposto a tecniche colturali, quali tagli ai rami seccati e pulizia del sottobosco, in quanto il terreno risultava coperto da sterpaglia e piante di rovo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 13, SCALA 1, INTERNO 17, PIANO 5**

---

Unità immobiliare, facente parte di un maggior fabbricato residenziale condominiale a nove piani fuori terra oltre a piano interrato, sito in Comune di Pontedera (PI), via Sacco e Vanzetti n. 13, più precisamente:

Appartamento per civile abitazione (distinto con il numero interno 17), dislocato completamente al piano quinto (sesto da terra) del suddetto edificio, al quale si accede da vano scale condominiale n. 1 (disposto a nord-ovest di detto vano scala).

L'appartamento è composto da monolocale con angolo cottura, antibagno, bagno e terrazzo trasformato in veranda.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 23, PIANO S1**

---

Unità immobiliare, facente parte di un maggior fabbricato residenziale condominiale a nove piani fuori terra oltre a piano interrato, sito in Comune di Pontedera (PI), via Sacco e Vanzetti n. 23, più precisamente:

Posto auto situato al piano interrato, della superficie catastale complessiva di mq 11 (undici).

Si accede a detto posto auto a mezzo di rampa carrabile condominiale su via Sacco e Vanzetti n. 23.

**BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 23, PIANO S1**

---

Unità immobiliare, facente parte di un maggior fabbricato residenziale condominiale a nove piani fuori terra oltre a piano interrato, sito in Comune di Pontedera (PI), via Sacco e Vanzetti n. 13, più precisamente:

Posto auto situato al piano interrato, della superficie catastale complessiva di mq 11 (undici).

Si accede a detto posto auto a mezzo di rampa carrabile condominiale su via Sacco e Vanzetti n. 23.

**BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 23, PIANO S1**

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Unità immobiliare, facente parte di un maggior fabbricato residenziale condominiale a nove piani fuori terra oltre a piano interrato, sito in Comune di Pontedera (PI), via Sacco e Vanzetti n. 13, più precisamente:

Posto auto situato al piano interrato, della superficie catastale complessiva di mq 11 (undici).

Si accede a detto posto auto a mezzo di rampa carrabile condominiale su via Sacco e Vanzetti n. 23.

---

**BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A BUTI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO S1-T-1**

---

Edificio commerciale destinato a ristorante denominato "Ristorante ██████████", ricadente amministrativamente su due comuni limitrofi (Comune di Calci e Comune di Buti) ma funzionalmente univoco.

La porzione in oggetto, a due piano fuori terra (terra e primo) oltre piano seminterrato, ricade nel Comune di Buti (PI), località Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, e di fatto rappresenta la porzione maggiore dell'edificio richiamato.

Detta porzione a piano terra è composta da tre sale pranzo (separate tra loro) disposte in fila tra loro sul lato nord del fabbricato, di cui quella centrale (che è anche quella ingresso al ristorante) ospita la zona bar, cucina con zona preparazione pizze, due dispense, vano lavaggio, scala di accesso al piano superiore, zona destinata ai servizi igienici con tre w.c. uomini, tre w.c. donne e w.c. per portatori di handicap oltre a antibagni e w.c. per il personale.

Al piano primo, cui si accede dalla scala anzidetta, trovano due disimpegni, due bagni, locale spogliatoio, locale di sgombero e vano soffitta.

Costituiscono pertinenze esclusive un ampio locale di sgombero (in struttura metallica e lignea) posto sullo spigolo sud-ovest dell'edificio, con accesso diretto dalla sala pranzo più a ovest; una pensilina con struttura metallica posta in aderenza al prospetto sud; un vano cantina seminterrato al quale si accede solamente dalla porzione di edificio ricadente nel Comune di Calci; ampio resede che circonda l'edificio (assieme alla parte di resede che ricade nella porzione del Comune di Calci) ad uso giardino, area di manovra, area a parcheggio e bosco.

Ai beni descritti si accede, nel loro complesso, dalla pubblica via e dalla parte di fabbricato ricadente nel comune di Calci.

---

**BENE N° 10 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CALCI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO S1-T**

---

Porzione di immobile, facente parte di un maggior edificio commerciale destinato a ristorante denominato "Ristorante ██████████", ricadente amministrativamente su due comuni limitrofi (Comune di Calci e Comune di Buti) ma funzionalmente univoco.

La porzione in oggetto, a un piano fuori terra oltre piano seminterrato, ricade nel Comune di Calci (PI), località Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, e di fatto rappresenta la porzione minore dell'edificio richiamato.

Detta porzione a piano terra è composta da sala pranzo, piccola loggia in aderenza al fabbricato e ampio resede esclusivo sul quale insiste (distaccato dall'edificio principale) un manufatto che ospita il



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

## CONFINI

Il terreno in questione confina a nord con la particella 95, a est con la traversa di accesso, a sud con la particella 111, a ovest con la particella 14. Il tutto nel foglio di mappa n. 67 del comune di Pisa.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2030,00 mq	2030,00 mq	1,00	2030,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2030,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2030,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/12/1990 al 07/06/2018	dal 03/12/1990 al 07/06/2018 proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 96 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 2030 Reddito dominicale 2,05 Reddito agrario € 3,15

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

67	96			Seminativo	4	002030	2,05	3,15	
----	----	--	--	------------	---	--------	------	------	--



### **Corrispondenza catastale**

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla qualità catastale risultante dalla visura, in quanto al posto del seminativo (visura catastale) vi è un ricovero per cavalli.

### **STATO CONSERVATIVO**

Le sistemazioni idraulico-agrarie risultano in discreto stato di manutenzione.

### **PARTI COMUNI**

Non sono presenti parti comuni.

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

Il terreno oggetto di esecuzione non è gravato da servitù, censi, livelli o usi civici, come riporta la risposta del Settore Forestazione ed Usi Civici della Regione Toscana.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 01/06/2019
- Scadenza disdetta: 01/02/2019

### **Stato della causa in corso per il rilascio**

Contratto di Comodato d'uso gratuito stipulato in data 01//06/2014 con la sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED] La durata del contratto è stabilita in anni 1, rinnovabile tacitamente di anno in anno, salvo disdetta di una delle due parti, almeno quattro mesi prima della scadenza, da comunicare all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/1990 al 07/06/2018	Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1000/1000.	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BARTOLINI	03/12/1990	2526	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PISA	19/12/1990	2934	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di 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 del Territorio di PISA aggiornate al 18/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a PISA il 22/01/2016  
Reg. gen. 814 - Reg. part. 526  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

**Oneri di cancellazione**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Da un esame degli adempimenti da effettuare per la cancellazione delle formalità interessanti il bene immobile in oggetto si preventiva una spesa di circa € 300,00 (trecento/00) a formalità, oltre il compenso spettante al soggetto che effettuerà la cancellazione.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato il 18/07/2017, riporta che l'intero appezzamento di terreno in oggetto ricade in zona urbanistica: "ZONE AGRICOLE DI SVILUPPO" - art. n. 56 delle N.T.A. del 2° Piano di Gestione del parco naturale Migliarino San Rossore Massaciuccoli, approvato con delibera del Consiglio Direttivo n. 18 del 10/05/2002.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si precisa che a nome del proprietario Sig. ██████████ (esecutato), presso il comune di Pisa, non sono state rinvenute alcune autorizzazioni per l'installazione delle strutture amovibili per il ricovero dei cavalli.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A, interno 2, piano 1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - FRAZ. MARINA DI PISA, VIA VECCHIANI ANGOLO VIA DIACONO N. 13/A., INTERNO 2, PIANO 1

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

**BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - FRAZ. MARINA DI PISA, VIA VECCHIANI ANGOLO VIA DIACONO N. 13/A., PIANO T

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



## TITOLARITÀ

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - FRAZ. MARINA DI PISA, VIA VECCHIANI ANGOLO VIA DIACONO N. 13/A., INTERNO 2, PIANO 1

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

**BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - FRAZ. MARINA DI PISA, VIA VECCHIANI ANGOLO VIA DIACONO N. 13/A., PIANO T

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

## CONFINI

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - FRAZ. MARINA DI PISA, VIA VECCHIANI ANGOLO VIA DIACONO N. 13/A., INTERNO 2, PIANO 1

L'appartamento in questione confina a nord e a est con resede condominiale; a sud con proprietà [REDACTED]; a ovest con pozzo scale condominiali e proprietà [REDACTED]; salvo se altri.

**BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - FRAZ. MARINA DI PISA, VIA VECCHIANI ANGOLO VIA DIACONO N. 13/A., PIANO T

Il garage in questione confina a nord con porticato e resede condominiali; a est con proprietà [REDACTED]; a ovest con proprietà [REDACTED]; a sud con beni condominiali; salvo se altri.

## CONSISTENZA

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - FRAZ. MARINA DI PISA, VIA VECCHIANI ANGOLO VIA DIACONO N. 13/A., INTERNO 2, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,07 mq	56,03 mq	1,00	56,03 mq	2,80 m	1
Terrazza	4,27 mq	5,25 mq	0,40	2,10 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>58,13 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>58,13 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - FRAZ. MARINA DI PISA, VIA VECCHIANI ANGOLO VIA DIACONO N. 13/A., PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	14,84 mq	17,70 mq	1,00	17,70 mq	2,20 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,70 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - FRAZ. MARINA DI PISA, VIA VECCHIANI ANGOLO VIA DIACONO N. 13/A., INTERNO 2, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/06/2018	Dal 30/06/1987 al 26/07/1989 proprietà del sig. [REDACTED] dal 26/07/1989 al 13/02/1990 proprietà per 1/2 del sig. [REDACTED] [REDACTED] e proprietaria per 1/2 sig.ra [REDACTED] [REDACTED] dal 13/02/1990 al 20/11/2003 usufruttuari i sig.ri sig. [REDACTED] [REDACTED] e sig.ra [REDACTED] [REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 65, Part. 235, Sub. 15, Zc. 2 Categoria A3 Cl.U, Cons. 4 vani Superficie catastale 17 mq Rendita € 491,67 Piano 1

	<p>  </p> <p>           [redacted] nudo proprietario il sig. [redacted]            [redacted] dal            20/11/2003 al 02/09/2017            usufruttuaria la sig.ra [redacted]            [redacted]            [redacted] nudo proprietario il sig. [redacted]            [redacted] dal            02/09/2017 al 08/06/2018            proprietario il sig. [redacted]            [redacted]            [redacted]         </p>
--	---

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - FRAZ. MARINA DI PISA, VIA VECCHIANI ANGOLO VIA DIACONO N. 13/A., PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 11/06/2018	<p>           Dal 30/06/1987 al 26/07/1989            proprietà del sig. [redacted]            [redacted]            dal 26/07/1989 al 13/02/1990            proprietà per 1/2 del sig. [redacted]            [redacted]            [redacted] e proprietaria per            1/2 sig.ra [redacted]            [redacted] dal            13/02/1990 al 20/11/2003            usufruttuari i sig.ri sig. [redacted]            [redacted] e sig.ra [redacted]            [redacted]            [redacted] nudo proprietario il sig.            [redacted]            [redacted] dal            20/11/2003 al 02/09/2017            usufruttuaria la sig.ra [redacted]            [redacted]            [redacted] e nudo proprietario il sig.            [redacted]            [redacted] dal            02/09/2017 al 18/06/2018            proprietario il sig. [redacted]            [redacted]            [redacted]         </p>	<p> <b>Catasto Fabbricati</b>            Fg. 65, Part. 235, Sub. 6, Zc. 2            Categoria C2            Cl.U, Cons. 17 mq            Superficie catastale 17 mq            Rendita € 87,80            Piano T         </p>
Dal 11/06/2018 al 18/06/2018	<p>           Proprietario il sig. [redacted]            [redacted]            [redacted]         </p>	<p> <b>Catasto Fabbricati</b>            Fg. 65, Part. 235, Sub. 31, Zc. 2            Categoria C6            Cl.U, Cons. 14 mq            Superficie catastale 17 mq            Rendita € 87,49            Piano T         </p>

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.


  
**DATI CATASTALI**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - FRAZ. MARINA DI PISA, VIA VECCHIANI ANGOLO VIA DIACONO N. 13/A., INTERNO 2, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	235	15	2	A3	U	4	56,00	491,67	1	

**Corrispondenza catastale**

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pisa. Il tutto come risulta dalla denuncia di variazione protocollo n. PI0074059 del 17/10/2017 (allegato n. 35).

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - FRAZ. MARINA DI PISA, VIA VECCHIANI ANGOLO VIA DIACONO N. 13/A., PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	235	31	2	C6	U	14 mq	17 mq	87,49	T	

**Corrispondenza catastale**

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pisa. Il tutto come risulta dalla denuncia di variazione protocollo n. PI0038682 del 12/06/2018 (allegato n. 36).

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - FRAZ. MARINA DI PISA, VIA VECCHIANI ANGOLO VIA DIACONO N. 13/A., INTERNO 2, PIANO 1**

L'unità in questione verte in normale stato conservativo.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - FRAZ. MARINA DI PISA, VIA VECCHIANI ANGOLO VIA DIACONO N. 13/A., PIANO T**

L'unità in questione verte in normale stato conservativo.



## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - FRAZ. MARINA DI PISA, VIA VECCHIANI ANGOLO VIA DIACONO N. 13/A., INTERNO 2, PIANO 1**

---

Sono inclusi tutti i diritti di condominio sulle parti ed impianti dello stabile secondo legge e consuetudine, nonché i diritti di condominio sulle parti ed impianti del complesso edilizio di cui i beni fanno parte.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - FRAZ. MARINA DI PISA, VIA VECCHIANI ANGOLO VIA DIACONO N. 13/A., PIANO T**

---

Sono inclusi tutti i diritti di condominio sulle parti ed impianti dello stabile secondo legge e consuetudine, nonché i diritti di condominio sulle parti ed impianti del complesso edilizio di cui i beni fanno parte.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - FRAZ. MARINA DI PISA, VIA VECCHIANI ANGOLO VIA DIACONO N. 13/A., INTERNO 2, PIANO 1**

---

L'edificio in cui è inserito l'appartamento in oggetto ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- STRUTTURE IN ELEVAZIONE: Struttura portante costituita da intelaiatura in C.A. gettato in opera;
- SOLAI: Solai aventi struttura in latero cemento tipo bausta;
- MURATURE PERIMETRALI: Tamponature costituite da pareti in laterizi pieni e semipieni;
- DIVISORI INTERNI: Tamponature costituite da pareti in laterizi pieni e semipieni;
- COPERTURA (STRUTTURA E MANTO): Struttura in latero cemento e manto in tegole tipo marsigliesi;
- PROSPETTI: Muratura intonacata e tinteggiata.

L'appartamento in questione presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- PARETI INTERNE: In laterizi forati intonacati e tinteggiati;
- INFISSI INTERNI ED ESTERNI: Esterni in legno con vetro scempio, avvolgibili in p.v.c., portoncino di ingresso in legno; Interni in legno tamburato;
- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: Pavimenti e rivestimenti in ceramica; soglie e davanzali in pietra; scale interne in pietra;
- IMPIANTO IDRO-TERMO SANITARIO: Autonomo alimentato con caldaia standard a metano e terminali a colonne in alluminio;
- IMPIANTO ELETTRICO: Sottotraccia;
- ASCENSORE/MONTACARICHI: Assente;
- IMPIANTI SPECIALI: Nessuno;
- ATTREZZATURE COMPLEMENTARI: Nessuna.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - FRAZ. MARINA DI PISA, VIA VECCHIANI ANGOLO VIA DIACONO N. 13/A., PIANO T**

---

L'edificio in cui è inserito il garage in oggetto ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- STRUTTURE IN ELEVAZIONE: Struttura portante costituita da intelaiatura in C.A. gettato in opera;



- SOLAI: Solai aventi struttura in latero cemento tipo bausta;
- MURATURE PERIMETRALI: Tamponature costituite da pareti in laterizi pieni e semipieni;
- DIVISORI INTERNI: Tamponature costituite da pareti in laterizi pieni e semipieni;
- COPERTURA (STRUTTURA E MANTO): Struttura in latero cemento e manto in tegole tipo marsigliesi;
- PROSPETTI: Muratura intonacata e tinteggiata.

IL garage in questione presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- PARETI INTERNE: Nessuna;
- INFISSI INTERNI ED ESTERNI: Esterni in metallo (basculante); Interni nessuno;
- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: Pavimenti in ceramica; soglia in pietra;
- IMPIANTO IDRO-TERMO SANITARIO: Nessuno;
- IMPIANTO ELETTRICO: Sottotraccia;
- ASCENSORE/MONTACARICHI: Assente;
- IMPIANTI SPECIALI: Nessuno;
- ATTREZZATURE COMPLEMENTARI: Nessuna.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - FRAZ. MARINA DI PISA, VIA VECCHIANI ANGOLO VIA DIACONO N. 13/A., INTERNO 2, PIANO 1**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/03/2011
- Scadenza contratto: 04/03/2019
- Scadenza disdetta: 04/09/2018

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 500,00

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - FRAZ. MARINA DI PISA, VIA VECCHIANI ANGOLO VIA DIACONO N. 13/A., PIANO T**

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - FRAZ. MARINA DI PISA, VIA VECCHIANI ANGOLO VIA DIACONO N. 13/A., INTERNO 2, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/02/1990 al 20/11/2003	Sig. ██████████ ██████████ ██████████ (Nudo Proprietario); Sig. ██████████ ██████████ ██████████ (Usufruttuario per 1/2); Sig.ra ██████████ ██████████ ██████████ (Usufruttuaria per 1/2).	<b>ATTO PUBBLICO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BARBARA BARTOLINI	13/02/1990	1645	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PISA	05/03/1990	600	
		Dal 20/11/2003 al 02/09/2017	Sig. ██████████ ██████████ ██████████ (Nudo Proprietario); Sig.ra ██████████ ██████████ ██████████ (Usufruttuaria).	<b>MORTE DI UN USUFRUTTUARIO</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
CERTIFICATO DI MORTE	20/11/2003				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/09/2017 al 08/06/2018	Sig. ██████████ ██████████ ██████████ (Proprietario).			<b>MORTE DI UN USUFRUTTUARIA</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CERTIFICATO DI MORTE	02/09/2017		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



--	--	--	--

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - FRAZ. MARINA DI PISA, VIA VECCHIANI ANGOLO VIA DIACONO N. 13/A., INTERNO 2, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di PISA aggiornate al 18/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a PISA il 18/12/2001  
Reg. gen. 20231 - Reg. part. 4150  
Importo: € 516.456,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 258.228,00  
Interessi: € 258.228,00  
Percentuale interessi: 5,30 %  
Rogante: NOTAIO DELL'ANTICO GIULIO  
Data: 17/12/2001  
N° repertorio: 82376  
Note: ANNOTAZIONE del 24/04/2009 (registro part. n. 1692 e gen. 8033) relativa alla nota di trascrizione n. 4150 del 18/12/2001, per aumento durata di ammortamento.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISA il 04/03/2004  
Reg. gen. 4712 - Reg. part. 1035  
Importo: € 300.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00  
Interessi: € 150.000,00  
Percentuale interessi: 4,35 %  
Rogante: NOTAIO DELL'ANTICO GIULIO  
Data: 03/03/2004  
N° repertorio: 110807  
N° raccolta: 10710  
Note: ANNOTAZIONE del 16/10/2008 (registro part. n. 3909 e gen. 22059) relativa alla nota di trascrizione n. 1035 del 04/03/2004, per modifica durata di ammortamento.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISA il 04/06/2008  
Reg. gen. 12351 - Reg. part. 2412  
Importo: € 4.000.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]



Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Interessi: € 200.000,00  
Percentuale interessi: 6,80 %  
Rogante: NOTAIO DELL'ANTICO GIULIO  
Data: 30/05/2008  
N° repertorio: 139350  
N° raccolta: 15555

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISA il 22/01/2016

Reg. gen. 814 - Reg. part. 526

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

#### Oneri di cancellazione

Da un esame degli adempimenti da effettuare per la cancellazione delle formalità interessanti il bene immobile in oggetto si preventiva una spesa di circa € 300,00 (trecento/00) a formalità, oltre il compenso spettante al soggetto che effettuerà la cancellazione.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - FRAZ. MARINA DI PISA, VIA VECCHIANI ANGOLO VIA DIACONO N. 13/A., PIANO T**

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a PISA il 18/12/2001

Reg. gen. 20231 - Reg. part. 4150

Importo: € 516.456,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 258.228,00

Interessi: € 258.228,00

Percentuale interessi: 5,30 %

Rogante: NOTAIO DELL'ANTICO GIULIO

Data: 17/12/2001

N° repertorio: 82376

Note: ANNOTAZIONE del 24/04/2009 (registro part. n. 1692 e gen. 8033) relativa alla nota di trascrizione n. 4150 del 18/12/2001, per aumento durata di ammortamento.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISA il 04/03/2004  
Reg. gen. 4712 - Reg. part. 1035  
Importo: € 300.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00  
Interessi: € 150.000,00  
Percentuale interessi: 4,35 %  
Rogante: NOTAIO DELL'ANTICO GIULIO  
Data: 03/03/2004  
N° repertorio: 110807  
N° raccolta: 10710  
Note: ANNOTAZIONE del 16/10/2008 (registro part. n. 3909 e gen. 22059) relativa alla nota di trascrizione n. 1035 del 04/03/2004, per modifica durata di ammortamento.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISA il 04/06/2008  
Reg. gen. 12351 - Reg. part. 2412  
Importo: € 4.000.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Interessi: € 200.000,00  
Percentuale interessi: 6,80 %  
Rogante: NOTAIO DELL'ANTICO GIULIO  
Data: 30/05/2008  
N° repertorio: 139350  
N° raccolta: 15555

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a PISA il 22/01/2016  
Reg. gen. 814 - Reg. part. 526  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

#### Oneri di cancellazione

Da un esame degli adempimenti da effettuare per la cancellazione delle formalità interessanti il bene immobile in oggetto si preventiva una spesa di circa € 300,00 (trecento/00) a formalità, oltre il compenso spettante al soggetto che effettuerà la cancellazione.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - FRAZ. MARINA DI PISA, VIA VECCHIANI ANGOLO VIA DIACONO N. 13/A., INTERNO 2, PIANO 1

---

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

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito in forza di Licenza Edilizia n. 70, rilasciata dal Comune di Pisa in data 18/02/1976; Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 98 del 23/03/1977 quale Variante in corso d'opera. Il fabbricato è stato dichiarato Abitabile il 29/12/1977 con Decreto n. 101/77.

La conformità alla normativa di sicurezza degli impianti dell'unità immobiliare non è verificabile, in quanto nelle pratiche edilizie rintracciate in Comune non sono presenti certificazioni di conformità.

Per l'unità immobiliare non è stato rintracciabile l'Attestato di Prestazione Energetica.

**BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - FRAZ. MARINA DI PISA, VIA VECCHIANI ANGOLO VIA DIACONO N. 13/A., PIANO T

---

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

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito in forza di Licenza Edilizia n. 70, rilasciata dal Comune di Pisa in data 18/02/1976; Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 98 del 23/03/1977 quale Variante in corso d'opera. Il fabbricato è stato dichiarato Abitabile il 29/12/1977 con Decreto n. 101/77.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - FRAZ. MARINA DI PISA, VIA VECCHIANI ANGOLO VIA DIACONO N. 13/A., INTERNO 2, PIANO 1

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Non è stato possibile quantificare l'importo delle spese condominiali.

**BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - FRAZ. MARINA DI PISA, VIA VECCHIANI ANGOLO VIA DIACONO N. 13/A., PIANO T

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Paniaccio, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

### CONFINI

---

Il terreno in questione, nel suo complesso, confina a nord con la particella 294 e con la pubblica via Paniaccio, a est con la particella 324. Il tutto nel foglio di mappa n. 16 del comune di Santa Maria a Monte. A ovest e a sud il terreno confina con altro foglio di mappa.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno a bosco	8680,00 mq	8680,00 mq	1,00	8680,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>8680,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>8680,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/1975 al 18/06/2018	Dal 30/05/1975 al 01/08/1980 proprietà del sig. [REDACTED] e del sig. [REDACTED] dal 01/08/1980 al 18/06/2018 proprietà del sig. [REDACTED] (per la quota di 1/2) e della sig.ra [REDACTED] (per la quota di 1/2).	Catasto Terreni Fig. 16, Part. 325 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0160 Reddito dominicale 0,21 Reddito agrario € 0,05
Dal 01/08/1980 al 18/06/2018	Dal 01/08/1980 al 18/06/2018 proprietà del sig. [REDACTED] (per la quota di 1/2) e della sig.ra [REDACTED] (per la quota di 1/2).	Catasto Terreni Fig. 16, Part. 343 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 8520 Reddito dominicale 11 Reddito agrario € 2,64

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Gens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	325				Bosco misto	1	000160	0,21	0,05	
16	343				Bosco misto	1	008520	11	2,64	

Corrispondenza catastale

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Lo stato corrisponde alla qualità catastale risultante dalla visura.



#### STATO CONSERVATIVO

Le sistemazioni idraulico-agrarie risultano in discreto stato di manutenzione.

#### PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

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

Il terreno oggetto di esecuzione non è gravato da servitù, censi, livelli o usi civici, come riporta la risposta del Settore Forestazione ed Usi Civici della Regione Toscana (allegato n. 29).

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



#### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1980 al 18/06/2018	Proprietà del sig. [redacted] (per la quota di 1/2) e della sig.ra [redacted] (per la quota di 1/2).	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GALEAZZO MARTINI	01/08/1980	177344	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PONTEDERA	19/08/1980	3089	



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di 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 del Territorio di PISA aggiornate al 18/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISA il 22/01/2016

Reg. gen. 814 - Reg. part. 526

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Da un esame degli adempimenti da effettuare per la cancellazione delle formalità interessanti il bene immobile in oggetto si preventiva una spesa di circa € 300,00 (trecento/00) a formalità, oltre il compenso spettante al soggetto che effettuerà la cancellazione.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato il 13/07/2017, riporta che l'intero appezzamento di terreno in oggetto, secondo il Regolamento Urbanistico Vigente e successive Varianti, ricade in zona urbanistica: "AREE BOSCADE".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 13, scala 1, interno 17, piano 5
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 13, SCALA 1, INTERNO 17, PIANO 5**

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

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 23, PIANO S1**

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

### TITOLARITÀ

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 13, SCALA 1, INTERNO 17, PIANO 5**

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 23, PIANO S1**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

### CONFINI

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 13, SCALA 1, INTERNO 17, PIANO 5**

L'appartamento in questione confina a nord con il subalterno 26; a est con vano scale condominiali e subalterno 26; a sud con vano scale condominiali e subalterno 24; a ovest subalterno 24; salvo se altri.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 23, PIANO S1**

Il posto auto in questione confina a est con subalterno 90 e con area condominiale sui restanti lati; salvo se altri.

### CONSISTENZA

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 13, SCALA 1, INTERNO 17, PIANO 5**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,75 mq	51,81 mq	1,00	51,81 mq	2,75 m	5
Veranda	3,51 mq	4,30 mq	0,95	4,09 mq	2,75 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>55,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>55,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 23, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	11,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 13, SCALA 1, INTERNO 17, PIANO 5**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/10/2017	Dal 30/06/1987 al 23/01/1989 proprietà della [REDACTED] [REDACTED] dal 23/01/1989 al 12/10/2017 proprietà del sig. [REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 493, Sub. 25 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 49 mq Rendita € 303,42 Piano 5
Dal 12/10/2017 al 13/06/2018	Dal 12/10/2017 al 13/06/2018 proprietà del sig. [REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 493, Sub. 145 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 56 mq Rendita € 303,42 Piano 5

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 23, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/06/2004	Dal 30/06/1987 al 23/07/2001 proprietà della [REDACTED] [REDACTED] dal 23/07/2001 al 09/06/2004 proprietà della [REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 493, Sub. 111 Categoria C6 Cl.3, Cons. 887 mq Rendita € 3.252,49 Piano S1
Dal 09/06/2004 al 13/06/2018	Dal 09/06/2004 al 19/04/2006 proprietà della [REDACTED] dal 19/04/2006 al 13/06/2018 sig. [REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 493, Sub. 123 Categoria C6 Cl.3, Cons. 11 mq Superficie catastale 11 mq Rendita € 40,34 Piano S1

## DATI CATASTALI

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 13, SCALA 1, INTERNO 17, PIANO 5**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	493	145	U	A2	2	2,5	56,00	303,42	5	

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pisa. Il tutto come risulta dalla denuncia di variazione protocollo n. PI0073090 del 13/10/2017.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 23, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	493	123		C6	3	11 mq	11	40,34	S1	

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pisa. Il tutto come risulta dalla denuncia di variazione protocollo n. PI0117570 del 09/06/2004.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 13, SCALA 1, INTERNO 17, PIANO 5**

L'unità in questione verte in normale stato conservativo.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 23, PIANO S1**

L'unità in questione verte in normale stato conservativo.



## PARTI COMUNI

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 13, SCALA 1, INTERNO 17, PIANO 5**

Sono incluse tutte le proporzionali quote di comproprietà nell'ambito del condominio su tutti gli enti e servizi comuni del fabbricato a norma di legge, tra i quali senza derogare dalla generalità, l'area su cui sorge il fabbricato, il vano scala e il locale autoclave, mentre è escluso dal condominio il locale caldaia al piano scantinato in quanto l'appartamento è dotato di impianto autonomo. Sono escluse dalle parti condominiali le aree nello scantinato concesse in proprietà esclusiva per ricovero auto. Per ulteriori specificazioni si rimanda al Rogito di provenienza del 23/01/1989, Notaio Galeazzo Martini in Pontedera (PI), repertorio n. 253361, raccolta 26210, Trascritto a Pisa il 28/01/1989.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 23, PIANO S1**

Sono incluse tutte le proporzionali quote di comproprietà su tutti gli enti condominiali come per legge e per destinazione, con le servitù attive e passive, se esistenti, nello stato di fatto in cui trovasi. Fanno inoltre carico ai condomini del fabbricato, di cui è parte l'unità in questione, gli obblighi di manutenzione derivanti dalla convenzione stipulata tra la [REDACTED] e il comune di Pontedera. Per ulteriori specificazioni si rimanda al Rogito di provenienza del 19/04/2006, Notaio Giulio dell'Antico in Pontedera (PI), repertorio n. 133972, raccolta 13139, Trascritto a Pisa il 27/04/2006.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 13, SCALA 1, INTERNO 17, PIANO 5**

L'edificio in cui è inserito l'appartamento in oggetto ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- STRUTTURE IN ELEVAZIONE: Struttura portante costituita da intelaiatura in C.A. gettato in opera;
- SOLAI: Solai aventi struttura in latero cemento tipo bausta;
- MURATURE PERIMETRALI: Tamponature costituite da pareti in blocchi di laterizio;
- DIVISORI INTERNI: Tamponature costituite da pareti in blocchi di laterizio;
- COPERTURA (STRUTTURA E MANTO): Struttura in latero cemento e manto con carta catramata a vista;
- PROSPETTI: Muratura intonacata e tinteggiata.

L'appartamento in questione presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- PARETI INTERNE: In laterizi forati intonacati e tinteggiati;
- INFISSI INTERNI ED ESTERNI: Esterni in legno con vetro scempio, avvolgibili in p.v.c., portoncino di ingresso in legno; Interni in legno tamburato;
- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: Pavimenti e rivestimenti in ceramica; soglie e davanzali in pietra;
- IMPIANTO IDRO-TERMO SANITARIO: Autonomo alimentato con caldaia standard a metano e terminali a colonne in ghisa;



- IMPIANTO ELETTRICO: Sottotraccia;
- ASCENSORE/MONTACARICHI: Presente ascensore condominiale;
- IMPIANTI SPECIALI: Condizionatore;
- ATTREZZATURE COMPLEMENTARI: Nessuna.



**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 23, PIANO S1**

---

L'edificio in cui è inserito l'appartamento in oggetto ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- STRUTTURE IN ELEVAZIONE: Struttura portante costituita da intelaiatura in C.A. gettato in opera;
- SOLAI: Solai aventi struttura in latero cemento tipo bausta;
- MURATURE PERIMETRALI: Tamponature costituite da pareti in blocchi di laterizio;
- DIVISORI INTERNI: Tamponature costituite da pareti in blocchi di laterizio;
- COPERTURA (STRUTTURA E MANTO): Struttura in latero cemento e manto con carta catramata a vista;
- PROSPETTI: Muratura intonacata e tinteggiata.

Il posto auto in questione presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- PARETI INTERNE: Nessuna;
- INFISSI INTERNI ED ESTERNI: Nessuno;
- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: Pavimentazione in cls;
- IMPIANTO IDRO-TERMO SANITARIO: Assente;
- IMPIANTO ELETTRICO: Impianto condominiale;
- ASCENSORE/MONTACARICHI: Presente ascensore condominiale;
- IMPIANTI SPECIALI: Nessuno;
- ATTREZZATURE COMPLEMENTARI: Nessuna.



**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 13, SCALA 1, INTERNO 17, PIANO 5**

---

L'unità immobiliare risulta occupata dal debitore sig. [REDACTED]



**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 23, PIANO S1**

---

L'unità immobiliare risulta occupata dal debitore sig. [REDACTED]



PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 13, SCALA 1, INTERNO 17, PIANO 5**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/1989 al 18/06/2018	Sig. ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GALEAZZO MARTINI	23/01/1989	253361	28210
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PISA	28/01/1989	588/1425	1070
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
UFFICIO DEL REGISTRO DI PONTEDERA	06/02/1989				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 23, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 23/07/2001	██████████ ██████████ ██████████ ██████████	<b>TITOLO ULTRAVENTENNALE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Dal 23/07/2001 al 19/04/2006	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SORMANI PIETRO	23/07/2001	246853	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
Dal 19/04/2006 al 18/06/2018	Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		DELL'ANTICO GIULIO	19/04/2006	133972	13139
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PISA	27/04/2006	9454	5647
		<b>Registrazione</b>			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 13, SCALA 1, INTERNO 17, PIANO 5**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di PISA aggiornate al 18/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a PISA il 22/01/2016  
Reg. gen. 814 - Reg. part. 526

Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura



#### **Oneri di cancellazione**

Da un esame degli adempimenti da effettuare per la cancellazione delle formalità interessanti il bene immobile in oggetto si preventiva una spesa di circa € 300,00 (trecento/00) a formalità, oltre il compenso spettante al soggetto che effettuerà la cancellazione.

**BENE N° 6** - POSTO AUTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 23,  
PIANO S1

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di PISA aggiornate al 18/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a PISA il 22/01/2016  
Reg. gen. 814 - Reg. part. 526  
Quota: 1000/1000  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Da un esame degli adempimenti da effettuare per la cancellazione delle formalità interessanti il bene immobile in oggetto si preventiva una spesa di circa € 300,00 (trecento/00) a formalità, oltre il compenso spettante al soggetto che effettuerà la cancellazione.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 5** - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 13,  
SCALA 1, INTERNO 17, PIANO 5

---

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



Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito in forza di Licenza Edilizia n. 124, rilasciata dal Comune di Pontedera in data 14/07/1973 (pratica edilizia n. 181/1973) e successive Varianti.

Il fabbricato è stato dichiarato Abitabile il 29/10/1982 con decorrenza dal 30/06/1981.

La conformità alla normativa di sicurezza degli impianti dell'unità immobiliare non è verificabile, in quanto nelle pratiche edilizie rintracciate in Comune non sono presenti certificazioni di conformità.

Per l'unità immobiliare non è stato rintracciabile l'Attestato di Prestazione Energetica.

Si evidenzia che la terrazza è stata trasformata abusivamente in veranda dal debitore esecutato.

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 23,  
PIANO S1**

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

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito in forza di Licenza Edilizia n. 124, rilasciata dal Comune di Pontedera in data 14/07/1973 (pratica edilizia n. 181/1973) e successive Varianti.

Il fabbricato è stato dichiarato Abitabile il 29/10/1982 con decorrenza dal 30/06/1981.

Per alcune opere eseguite in difformità alla L.E 124/73, consistenti in modifiche interne, manutenzione straordinaria a garage di civile abitazione, è stata rilasciata dal Comune di Pontedera Autorizzazione in Sanatoria n. 750 del 29/05/2003 (pratica edilizia 750/2002) con attestazione di Agibilità presentata in data 30/08/2005.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La conformità alla normativa di sicurezza degli impianti dell'unità immobiliare non è verificabile, in quanto nelle pratiche edilizie rintracciate in Comune non sono presenti certificazioni di conformità.

L'unità immobiliare non ricade nell'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 5** - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 13, SCALA 1, INTERNO 17, PIANO 5

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Non è stato possibile quantificare l'importo delle spese condominiali.

**BENE N° 6** - POSTO AUTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 23, PIANO S1

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1

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:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



## CONFINI

Il posto auto in questione confina a est con subalterno 93; a nord con subalterno 127 e con area condominiale sui restanti lati; salvo se altri.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	11,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/06/2004	Dal 30/06/1987 al 23/07/2001 proprietà della [REDACTED] dal 23/07/2001 al 09/06/2004 proprietà della [REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 493, Sub. 111 Categoria C6 Cl.3, Cons. 887 mq Rendita € 3.252,49 Piano S1
Dal 09/06/2004 al 13/06/2018	Dal 09/06/2004 al 09/12/2010 proprietà della [REDACTED] dal 09/12/2010 al 13/06/2018 sig. [REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 493, Sub. 126 Categoria C6 Cl.3, Cons. 11 mq Superficie catastale 11 mq Rendita € 40,34 Piano S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona-Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	493	126		C6	3	11 mq	11	40,34	S1	

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pisa. Il tutto come risulta dalla denuncia di variazione protocollo n. PI0117570 del 09/06/2004.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità in questione verte in normale stato conservativo.



## PARTI COMUNI

---

Sono incluse tutte le proporzionali quote di comproprietà su parti e impianti comuni dello stabile di cui fa parte l'unità in questione, quali risultano sia ai sensi dell'art. 117 del codice civile, sia ai sensi del regolamento di condominio.

Fanno inoltre carico ai condomini del fabbricato, di cui è parte l'unità in questione, gli obblighi di manutenzione derivanti dalla convenzione stipulata tra la [REDACTED] e il comune di Pontedera. Per ulteriori specificazioni si rimanda al Rogito di provenienza del 09/12/2010, Notaio Giulio dell'Antico in Pontedera (PI), repertorio n. 143004, raccolta 18049, Trascritto a Pisa il 15/12/2010.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio in cui è inserito l'appartamento in oggetto ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- STRUTTURE IN ELEVAZIONE: Struttura portante costituita da intelaiatura in C.A. gettato in opera;
- SOLAI: Solai aventi struttura in latero cemento tipo bausta;
- MURATURE PERIMETRALI: Tamponature costituite da pareti in blocchi di laterizio;
- DIVISORI INTERNI: Tamponature costituite da pareti in blocchi di laterizio;
- COPERTURA (STRUTTURA E MANTO): Struttura in latero cemento e manto con carta catramata a vista;
- PROSPETTI: Muratura intonacata e tinteggiata.

Il posto auto in questione presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- PARETI INTERNE: Nessuna;
- INFISSI INTERNI ED ESTERNI: Nessuno;
- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: Pavimentazione in cls;
- IMPIANTO IDRO-TERMO SANITARIO: Assente;
- IMPIANTO ELETTRICO: Impianto condominiale;
- ASCENSORE/MONTACARICHI: Presente ascensore condominiale;
- IMPIANTI SPECIALI: Nessuno;
- ATTREZZATURE COMPLEMENTARI: Nessuna.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'unità immobiliare risulta occupata dal debitore sig. [REDACTED]



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti					
Dal 30/06/1987 al 23/07/2001	[REDACTED]	TITOLO ULTRAVENTENNALE					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		COMPRAVENDITA					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		SORMANI PIETRO	23/07/2001	246853	54620		
		Dal 23/07/2001 al 09/12/2010	[REDACTED]	Trascrizione			
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.		
PISA	27/07/2001				7599		
Registrazione							
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°		
COMPRAVENDITA							
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°		
DELL'ANTICO GIULIO	09/12/2010			143004	18049		
Dal 09/12/2010 al 18/06/2018	Sig. [REDACTED]			Trascrizione			
				Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	15/12/2010	23308	14320		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di 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 del Territorio di PISA aggiornate al 18/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISA il 22/01/2016

Reg. gen. 814 - Reg. part. 526

Quota: 1000/1000

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Da un esame degli adempimenti da effettuare per la cancellazione delle formalità interessanti il bene immobile in oggetto si preventiva una spesa di circa € 300,00 (trecento/00) a formalità, oltre il compenso spettante al soggetto che effettuerà la cancellazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito in forza di Licenza Edilizia n. 124, rilasciata dal Comune di Pontedera in data 14/07/1973 (pratica edilizia n. 181/1973) e successive Varianti.

Il fabbricato è stato dichiarato Abitabile il 29/10/1982 con decorrenza dal 30/06/1981.

Per alcune opere eseguite in difformità alla L.E 124/73, consistenti in modifiche interne, manutenzione straordinaria a garage di civile abitazione, è stata rilasciata dal Comune di Pontedera Autorizzazione in Sanatoria n. 750 del 29/05/2003 (pratica edilizia 750/2002) con attestazione di Agibilità presentata in data 30/08/2005.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



La conformità alla normativa di sicurezza degli impianti dell'unità immobiliare non è verificabile, in quanto nelle pratiche edilizie rintracciate in Comune non sono presenti certificazioni di conformità.

L'unità immobiliare non ricade nell'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1

### 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:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



**CONFINI**

Il posto auto in questione confina con area condominiale su tutti e quattro i lati; salvo se altri.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	11,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 09/06/2004	Dal 30/06/1987 al 23/07/2001 proprietà della [redacted] [redacted] dal 23/07/2001 al 09/06/2004 proprietà della [redacted] [redacted]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 493, Sub. 111 Categoria C6 Cl.3, Cons. 887 mq Rendita € 3.252,49 Piano S1
Dal 09/06/2004 al 13/06/2018	Dal 09/06/2004 al 09/12/2010 proprietà della [redacted] [redacted] dal 09/12/2010 al 13/06/2018 sig. [redacted] [redacted]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 493, Sub. 134 Categoria C6 Cl.3, Cons. 11 mq Superficie catastale 11 mq Rendita € 40,34 Piano S1

**DATI CATASTALI**

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



	10	493	134		C6	3	11 mq	11	40,34	S1	
--	----	-----	-----	--	----	---	-------	----	-------	----	--

### Corrispondenza catastale



Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pisa. Il tutto come risulta dalla denuncia di variazione protocollo n. PI0117570 del 09/06/2004.



### STATO CONSERVATIVO

L'unità in questione verte in normale stato conservativo.

### PARTI COMUNI

Sono incluse tutte le proporzionali quote di comproprietà su parti e impianti comuni dello stabile di cui fa parte l'unità in questione, quali risultano sia ai sensi dell'art. 117 del codice civile, sia ai sensi del regolamento di condominio.

Fanno inoltre carico ai condomini del fabbricato, di cui è parte l'unità in questione, gli obblighi di manutenzione derivanti dalla convenzione stipulata tra la [REDACTED] e il comune di Pontedera. Per ulteriori specificazioni si rimanda al Rogito di provenienza del 09/12/2010, Notaio Giulio dell'Antico in Pontedera (PI), repertorio n. 143004, raccolta 18049, Trascritto a Pisa il 15/12/2010.



### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in cui è inserito l'appartamento in oggetto ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- STRUTTURE IN ELEVAZIONE: Struttura portante costituita da intelaiatura in C.A. gettato in opera;
- SOLAI: Solai aventi struttura in latero cemento tipo bausta;
- MURATURE PERIMETRALI: Tamponature costituite da pareti in blocchi di laterizio;
- DIVISORI INTERNI: Tamponature costituite da pareti in blocchi di laterizio;
- COPERTURA (STRUTTURA E MANTO): Struttura in latero cemento e manto con carta catramata a vista;
- PROSPETTI: Muratura intonacata e tinteggiata.

Il posto auto in questione presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- PARETI INTERNE: Nessuna;
- INFISSI INTERNI ED ESTERNI: Nessuno;
- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: Pavimentazione in cls;
- IMPIANTO IDRO-TERMO SANITARIO: Assente;
- IMPIANTO ELETTRICO: Impianto condominiale;
- ASCENSORE/MONTACARICHI: Presente ascensore condominiale;
- IMPIANTI SPECIALI: Nessuno;
- ATTREZZATURE COMPLEMENTARI: Nessuna.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta occupata dal debitore sig. [REDACTED]



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 23/07/2001	[REDACTED]	TITOLO ULTRAVENTENNALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 23/07/2001 al 09/06/2004	[REDACTED]	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
SORMANI PIETRO	23/07/2001			246853	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
PISA	27/07/2001				7599
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/12/2010 al 18/06/2018	[REDACTED]			COMPRAVENDITA	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DELL'ANTICO GIULIO		143004	18049
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	15/12/2010	23308	14320
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

#### *Oneri di cancellazione*

Da un esame degli adempimenti da effettuare per la cancellazione delle formalità interessanti il bene immobile in oggetto si preventiva una spesa di circa € 300,00 (trecento/00) a formalità, oltre il compenso spettante al soggetto che effettuerà la cancellazione.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito in forza di Licenza Edilizia n. 124, rilasciata dal Comune di Pontedera in data 14/07/1973 (pratica edilizia n. 181/1973) e successive Varianti.

Il fabbricato è stato dichiarato Abitabile il 29/10/1982 con decorrenza dal 30/06/1981.

Per alcune opere eseguite in difformità alla L.E 124/73, consistenti in modifiche interne, manutenzione straordinaria a garage di civile abitazione, è stata rilasciata dal Comune di Pontedera Autorizzazione in Sanatoria n. 750 del 29/05/2003 (pratica edilizia 750/2002) con attestazione di Agibilità presentata in data 30/08/2005.

#### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



La conformità alla normativa di sicurezza degli impianti dell'unità immobiliare non è verificabile, in quanto nelle pratiche edilizie rintracciate in Comune non sono presenti certificazioni di conformità.

L'unità immobiliare non ricade nell'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



## LOTTO 7

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Ristorante ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T-1
- **Bene N° 10** - Porzione d'immobile ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T
- **Bene N° 11** - Piazzale ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A BUTI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO S1-T-1**

---

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

**BENE N° 10 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CALCI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO S1-T**

---

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

**BENE N° 11 - PIAZZALE UBICATO A BUTI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO T**

---

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

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CALCI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO T**

---



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

**TITOLARITÀ**



**BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A BUTI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO S1-T-1**

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 3/4)
- [REDACTED] (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



**BENE N° 10 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CALCI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO S1-T**

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/4)



- [REDACTED] (Proprietà 3/4)

**BENE N° 11 - PIAZZALE UBICATO A BUTI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA  
MONTESERRA N. 1, PIANO T**

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CALCI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA  
MONTESERRA N. 1, PIANO T**

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/4)



CONFINI

**BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A BUTI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO S1-T-1**

Il bene immobile in questione, ricadente nel foglio n. 12 del Comune di Buti, confina nel suo insieme a sud con le particelle 37 e 54; a est con le particelle 53 e 78; a nord e ovest con la particella 72 del foglio di mappa 11 del Comune di Calci (l'altra porzione del ristorante "██████████"); salvo se altri.

**BENE N° 10 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CALCI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO S1-T**

Il bene immobile in questione, ricadente nel foglio n. 11 del Comune di Calci, confina a ovest con la particella 80; a nord con la pubblica via SP 56 del Monte serra; a sud e ad est con la particella 38 del foglio di mappa 12 del Comune di Buti (l'altra porzione del ristorante "██████████"); salvo se altri.

**BENE N° 11 - PIAZZALE UBICATO A BUTI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO T**

Il terreno in questione, ricadente nel foglio n. 12 del Comune di Buti, confina a sud ed a ovest con la particella 53; a est con la particella n. 75; a nord con la particella n. 3 del foglio di mappa 11 dello stesso Comune.

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CALCI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO T**

Il terreno in questione, ricadente nel foglio n. 11 del Comune di Calci, confina a ovest con la particella 60; a sud e ad est con la pubblica via SP 56 del Monte serra; a nord con la particella 42 del foglio di mappa 8 dello stesso Comune.

CONSISTENZA

**BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A BUTI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO S1-T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ristorante (edificio commerciale)	426,11 mq	486,86 mq	1,00	486,86 mq	2,85 m	T-1
Cantina seminterrata	14,84 mq	18,43 mq	0,40	7,37 mq	1,95 m	S1



Resede esclusivo	3259,58 mq	3259,58 mq	0,01	32,60 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				526,83 mq		
<b>Incidenza condominiale:</b>				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				526,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella consistenza dell'immobile non vengono considerati i manufatti che non risultano regolari per quanto riguarda la normativa edilizia.

**BENE N° 10 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CALCI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO S1-T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione di ristorante	23,46 mq	26,37 mq	1,00	26,37 mq	3,00 m	T
Cantina	10,71 mq	13,51 mq	0,40	5,40 mq	1,95 m	S1
Loggia	2,30 mq	2,30 mq	0,25	0,58 mq	0,00 m	T
Locale Tecnico	6,85 mq	8,70 mq	0,25	2,18 mq	2,45 m	T
Resede esclusivo	954,56 mq	954,56 mq	0,01	9,55 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				44,08 mq		
<b>Incidenza condominiale:</b>				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				44,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 11 - PIAZZALE UBICATO A BUTI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno a piazzale	1540,00 mq	1540,00 mq	1,00	1540,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				1540,00 mq		
<b>Incidenza condominiale:</b>				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				1540,00 mq		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CALCI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno a bosco	300,00 mq	300,00 mq	1,00	300,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				300,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				300,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A BUTI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO S1-T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/04/1997 al 17/02/2004	Dal 11/04/1997 al 14/12/2000 proprietà del Sig. [redacted] del sig. [redacted] e della sig.ra [redacted] dal 14/12/2000 al 17/02/2004 proprietà per 3/4 del Sig. [redacted] e per 1/4 della sig.ra [redacted]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 38 Categoria C1 Cl.3, Cons. 139 mq Rendita € 6.719,31 Piano S1-T-1
Dal 17/02/2004 al 06/06/2008	Proprietà per 3/4 del Sig. [redacted] e per 1/4 della sig.ra [redacted]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 38, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 7.278,00 Piano S1-T-1
Dal 06/06/2008 al 13/06/2008	Proprietà per 3/4 del Sig. [redacted] e per 1/4 della sig.ra [redacted]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 38, Sub. 2 Categoria D8 Rendita € 8.016,48 Piano S1-T-1

**BENE N° 10 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CALCI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO S1-T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/02/1990 al 11/04/1997	Dal 16/02/1990 al 08/03/1990 proprietà della sig.ra [redacted] e del sig. [redacted]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 117, Part. 72 Categoria C2 Cl.2, Cons. 12 mq



	██████████ dal 08/03/1990 al 11/04/1997 proprietà del Sig. ██████████ ██████████ del sig. ██████████ ██████████ e della sig.ra ██████████ ██████████	Rendita € 30,37 Piano S1-T
Dal 11/04/1997 al 11/04/1997	Proprietà del Sig. ██████████ ██████████ del sig. ██████████ ██████████ e della sig.ra ██████████ ██████████	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 72 Categoria C2 Cl.2, Cons. 19 mq Rendita € 48,08 Piano S1-t
Dal 11/04/1997 al 05/06/2018	Dal 11/04/1997 al 14/12/2000 proprietà del Sig. ██████████ ██████████ del sig. ██████████ ██████████ e della sig.ra ██████████ ██████████ dal 14/12/2000 al 13/06/2018 proprietà per 3/4 del Sig. ██████████ ██████████ e per 1/4 della sig.ra ██████████ ██████████	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 72 Categoria C2 Cl.2, Cons. 48 mq Superficie catastale 137 Rendita € 121,47 Piano S1-T

**BENE N° 11 - PIAZZALE UBICATO A BUTI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/1975 al 31/12/1977	Proprietà per 1/4 del sig. ██████████ ██████████ proprietà per 1/4 della sig.ra ██████████ ██████████ proprietà per 1/4 della sig.ra ██████████ ██████████ proprietà per 1/4 del sig. ██████████ ██████████	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 2 Qualità Pascolo cespugliato Cl.U Superficie (ha are ca) 435540 Reddito dominicale 112,47 Reddito agrario € 44,99
Dal 31/12/1977 al 15/12/1986	Dal 31/12/1977 al 16/02/1978 Proprietà per 1/4 del sig. ██████████ ██████████ proprietà per 1/4 della sig.ra ██████████ ██████████ proprietà per 1/4 della sig.ra ██████████ ██████████ proprietà per 1/4 del sig. ██████████ ██████████ Dal 16/02/1978 al 15/06/1980 proprietà per 3/8 della sig.ra ██████████ ██████████ proprietà per 4/8 del sig. ██████████ ██████████ proprietà per 1/8 della sig.ra ██████████ ██████████	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 2 Qualità Pascolo cespugliato Cl.U Superficie (ha are ca) 422180 Reddito dominicale 109,02 Reddito agrario € 43,61
Dal 15/12/1986 al 22/11/1994	Dal 15/12/1986 al 22/11/1994 proprietà per 3/8 della sig.ra ██████████ ██████████ proprietà per 4/8 del sig. ██████████ ██████████ proprietà per 1/8 della sig.ra ██████████ ██████████	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 12, Part. 2 Qualità Pascolo cespugliato Cl.U Superficie (ha are ca) 410840 Reddito dominicale 106,09 Reddito agrario € 42,44



Dal 22/11/1994 al 13/06/2018	Dal 22/11/1994 al 25/07/1997 proprietà del sig. [REDACTED] [REDACTED] dal 25/07/1997 al 13/06/2018 proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 76 Qualità Pascolo cespugliato Cl.U Superficie (ha are ca) 1540 Reddito dominicale 0,4 Reddito agrario € 0,16
------------------------------	---	---

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CALCI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1976 al 13/06/2018	dal 02/03/1976 al 29/12/1989 proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] dal 29/12/1989 al 08/03/1990 proprietà per 15/100 della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] e per 85/100 del sig. [REDACTED] [REDACTED] dal 08/03/1990 al 13/06/2018 proprietà per 1/2 del Sig. [REDACTED] [REDACTED] per 1/4 del sig. [REDACTED] [REDACTED] per 1/4 della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 79 Qualità Pascolo Cl.U Superficie (ha are ca) 000300 Reddito dominicale 0 Reddito agrario € 0,05

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A BUTI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO S1-T-1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zooa Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	38	2	U	D8				8016,48	S1-T-1		

**Corrispondenza catastale**

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pisa. Il tutto come risulta dalla denuncia di variazione protocollo n. PI0036966 del 06/06/2018 (allegato n. 24).

**BENE N° 10 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CALCI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO S1-T**



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	72			C2	2	48	137	121,47	S1-T	

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pisa. Il tutto come risulta dalla denuncia di variazione protocollo n. PI0036687 del 05/06/2018 (allegato n. 24).

### BENE N° 11 - PIAZZALE UBICATO A BUTI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	76				Pascolo cespugliato	U	001540	0,4	0,16	

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla qualità catastale risultante dalla visura, in quanto al posto del pascolo cespugliato (visura catastale) vi è un piazzale inghiaiato.

### BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CALCI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	79				Pascolo	U	000300	0	0,05	

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
Corrispondenza catastale



Lo stato dei luoghi non corrisponde alla qualità catastale risultante dalla visura, in quanto al posto del pascolo (visura catastale) vi è un bosco.



#### STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A BUTI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO S1-T-1**

---

L'immobile verte in buono stato di conservazione.

**BENE N° 10 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CALCI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO S1-T**

---

L'unità in questione verte in buono stato conservativo.

**BENE N° 11 - PIAZZALE UBICATO A BUTI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO T**

---

Le sistemazioni idraulico-agrarie risultano in discreto stato di manutenzione.

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CALCI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO T**

---

Le sistemazioni idraulico-agrarie risultano in discreto stato di manutenzione.

#### PARTI COMUNI

---

**BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A BUTI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO S1-T-1**

---

Non ci sono parti comuni.

**BENE N° 10 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CALCI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO S1-T**

---

Trattasi di porzione di immobile, facente parte di un maggior edificio commerciale destinato a ristorante denominato "Ristorante ██████████", ricadente amministrativamente su due comuni limitrofi (Comune di Calci e Comune di Buti) ma funzionalmente univoco.

**BENE N° 11 - PIAZZALE UBICATO A BUTI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO T**

---

Non sono presenti parti comuni.



**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CALCI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA  
MONTESERRA N. 1, PIANO T**

---

Non sono presenti parti comuni.



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

---

**BENE N° 11 - PIAZZALE UBICATO A BUTI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA  
MONTESERRA N. 1, PIANO T**

---

Il terreno oggetto di esecuzione non è gravato da servitù, censi, livelli o usi civici, come riporta la risposta del Settore Forestazione ed Usi Civici della Regione Toscana (allegato n. 29).

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CALCI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA  
MONTESERRA N. 1, PIANO T**

---

Il terreno oggetto di esecuzione non è gravato da servitù, censi, livelli o usi civici, come riporta la risposta del Settore Forestazione ed Usi Civici della Regione Toscana (allegato n. 29).

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A BUTI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA  
MONTESERRA N. 1, PIANO S1-T-1**

---

L'edificio, di cui la porzione immobiliare in oggetto è parte, ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- **STRUTTURE IN ELEVAZIONE:** La parte di edificio di vecchia realizzazione ha struttura portante in muratura ordinaria, in seguito ristrutturata e costituita da pareti in blocchi di laterizio antisismici e laterizi facciavista o pietrame facciavista; l'ala di edificio più recente ha struttura staticamente indipendente e
- costituita da colonne in acciaio e setti in C.A. gettato in opera;
- **SOLAI:** Solai aventi struttura in latero cemento tipo bausta;
- **MURATURE PERIMETRALI:** Murature costituite da pareti in blocchi di laterizio antisismici e laterizi facciavista o pietrame facciavista;
- **DIVISORI INTERNI:** Murature costituite da pareti in laterizi pieni e semipieni;
- **COPERTURA (STRUTTURA E MANTO):** Struttura in latero cemento e manto in tegole tipo marsigliesi;
- **PROSPETTI:** Porzioni di muratura in laterizi facciavista e porzioni di muratura in pietrame facciavista.

La porzione immobiliare in questione presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- **PARETI INTERNE:** In laterizi forati intonacati e tinteggiati;
- **INFISSI INTERNI ED ESTERNI:** Esterni in metallo con vetrocamera; Interni in legno tamburato;
- **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:** Pavimenti e rivestimenti in ceramica; soglie e davanzali in pietra; scale interne in legno prefabbricate;
- **IMPIANTO IDRO-TERMO SANITARIO:** Autonomo alimentato a GPL e terminali a colonne in alluminio;
- **IMPIANTO ELETTRICO:** Sottotraccia;
- **ASCENSORE/MONTACARICHI:** Assente;
- **IMPIANTI SPECIALI:** Climatizzazione; Impianto di aspirazione per sala fumatori.



**BENE N° 10 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CALCI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO S1-T**

---

L'edificio, di cui la porzione immobiliare in oggetto è parte, ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- **STRUTTURE IN ELEVAZIONE:** La parte di edificio di vecchia realizzazione ha struttura portante in muratura ordinaria, in seguito ristrutturata e costituita da pareti in blocchi di laterizio antisismici e laterizi facciavista o pietrame facciavista; l'ala di edificio più recente ha struttura staticamente indipendente e costituita da colonne in acciaio e setti in C.A. gettato in opera;
- **SOLAI:** Solai aventi struttura in latero cemento tipo bausta;
- **MURATURE PERIMETRALI:** Murature costituite da pareti in blocchi di laterizio antisismici e laterizi facciavista o pietrame facciavista;
- **DIVISORI INTERNI:** Murature costituite da pareti in laterizi pieni e semipieni;
- **COPERTURA (STRUTTURA E MANTO):** Struttura in latero cemento e manto in tegole tipo marsigliesi;
- **PROSPETTI:** Porzioni di muratura in laterizi facciavista e porzioni di muratura in pietrame facciavista.

La porzione immobiliare in questione presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- **PARETI INTERNE:** In laterizi forati intonacati e tinteggiati;
- **INFISSI INTERNI ED ESTERNI:** Esterni in metallo con vetrocamera; Interni in legno tamburato;
- **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:** Pavimenti e rivestimenti in ceramica; soglie e davanzali in pietra; scale interne in legno prefabbricate;
- **IMPIANTO IDRO-TERMO SANITARIO:** Autonomo e terminali a colonne in alluminio;
- **IMPIANTO ELETTRICO:** Sottotraccia;
- **ASCENSORE/MONTACARICHI:** Assente;
- **IMPIANTI SPECIALI:** Climatizzazione; Impianto di aspirazione per sala fumatori.

---

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A BUTI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO S1-T-1**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/04/2013
- Scadenza contratto: 14/04/2022

***Stato della causa in corso per il rilascio***

I proprietari (e debitori) sig. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED] hanno stipulato un contratto di comodato immobiliare con la [REDACTED] (iscritta al registro delle Imprese di Pisa con c.f. [REDACTED]) della durata di anni 9 (nove) a decorrere dal 15/04/2013 al 14/04/2022. La parte comodante ha la facoltà di risolvere anticipatamente il contratto di comodato con raccomandata con ricevuta di ritorno almeno otto mesi



prima la data prefissata.

**Canoni di locazione**



Canone mensile: € 0,00

Canone di locazione / indennità fissato dal custode: € 0,00



**BENE N° 10 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CALCI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO S1-T**

---

L'unità immobiliare risulta occupata dalla debitrice sig.ra [REDACTED]

**BENE N° 11 - PIAZZALE UBICATO A BUTI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO T**

---

L'immobile risulta libero



**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CALCI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO T**

---

L'immobile risulta libero



**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A BUTI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO S1-T-1**

---



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/1990 al 14/12/2000	Proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] del sig. [REDACTED] [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAOLO GHIRETTI	08/03/1990	15960	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PONTEDERA	28/03/1990	22	
		Dal 14/12/2000 al 18/06/2018	Proprietà per 3/4 del Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e per 1/4 della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	<b>SENTENZA</b>	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
TRIBUNALE	12/12/2000			7963	
<b>Trascrizione</b>					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
<b>Registrazione</b>					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI PISA	28/12/2000			2517	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 10 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CALCI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO S1-T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/1990 al 14/12/2000	proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] del sig. [REDACTED] [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAOLO GHIRETTI	08/03/1990	15960	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PONTEDERA	28/03/1990	22		
Dal 14/12/2000 al 18/06/2018	Proprietà per 3/4 del Sig. [REDACTED] e per 1/4 della sig.ra [REDACTED]	SENTENZA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		TRIBUNALE	14/02/2000	7963		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PISA	28/12/2000	2517		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 11 - PIAZZALE UBICATO A BUTI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/1995 al 09/06/1996	Proprietà del sig. [REDACTED]	DENUNCIA DI PASSAGGIO PER CAUSA DI MORTE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SUCCESSIONE	27/01/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI LIVORNO	27/07/1995	100	773
		Dal 09/06/1996 al 25/07/1997	Proprietà del sig. [REDACTED]	DENUNCIA DI PASSAGGIO PER CAUSA DI MORTE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
SUCCESSIONE	09/06/1996				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PISA	10/12/1996	53	682
Dal 25/07/1997 al 18/06/2018	Proprietà del Sig. ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GHIRETTI PAOLO	25/07/1997	20776	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISA	11/08/1997	11522	8036
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CALCI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/1990 al 13/06/2018	Proprietà per 1/2 del Sig. ██████████ ██████████ ██████████ per 1/4 del sig. ██████████ ██████████ per 1/4 della sig.ra ██████████ ██████████	SCRITTURA PRIVATA (TITOLO ULTRAVENTENNALE)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GHIRETTI PAOLO	08/03/1990	15960	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PONTEDERA	28/03/1990	22	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ASTE GIUDIZIARIE.it



**BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A BUTI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA  
MONTESERRA N. 1, PIANO S1-T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di PISA aggiornate al 18/06/2018,  
sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a PISA il 18/12/2001  
Reg. gen. 20231 - Reg. part. 4150  
Quota: 1/1  
Importo: € 516.456,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 258.228,00  
Interessi: € 258.228,00  
Percentuale interessi: 5,30 %  
Rogante: NOTAIO DELL'ANTICO GIULIO  
Data: 17/12/2001  
N° repertorio: 82376  
Note: ANNOTAZIONE del 24/04/2009 (registro part. n. 1692 e gen. 8033) relativa alla nota di trascrizione n. 4150 del 18/12/2001, per aumento durata di ammortamento. Si specifica che il sig. [REDACTED] è proprietario della quota di 3/4 mentre la sig.ra [REDACTED] è proprietaria della quota di 1/4.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISA il 04/03/2004  
Reg. gen. 4712 - Reg. part. 1035  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00  
Interessi: € 150.000,00  
Percentuale interessi: 4,35 %  
Rogante: NOTAIO DELL'ANTICO GIULIO  
Data: 03/03/2004  
N° repertorio: 110807  
N° raccolta: 10710  
Note: ANNOTAZIONE del 16/10/2008 (registro part. n. 3909 e gen. 22059) relativa alla nota di trascrizione n. 1035 del 04/03/2004, per modifica durata di ammortamento. Si specifica che il sig. [REDACTED] è proprietario della quota di 3/4 mentre la sig.ra [REDACTED] è proprietaria della quota di 1/4. Si precisa inoltre che la particella n. 73 del foglio 12 del Comune di Buti risulta soppressa.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISA il 04/06/2008  
Reg. gen. 12351 - Reg. part. 2412  
Quota: 1/1  
Importo: € 4.000.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Interessi: € 200.000,00

Percentuale interessi: 6,80 %

Rogante: NOTAIO DELL'ANTICO GIULIO

Data: 30/05/2008

N° repertorio: 139350

N° raccolta: 15555

Note: Si specifica che il sig. [REDACTED] è proprietario della quota di 3/4 mentre la sig.ra [REDACTED] è proprietaria della quota di 1/4.



#### Trascrizioni



- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a PISA il 28/01/2014

Reg. gen. 1220 - Reg. part. 909

Quota: 1/4

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a PISA il 28/01/2014

Reg. gen. 1219 - Reg. part. 908

Quota: 1/4

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISA il 22/01/2016

Reg. gen. 814 - Reg. part. 526

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Si specifica che il sig. [REDACTED] è proprietario della quota di 3/4 mentre la sig.ra [REDACTED] è proprietaria della quota di 1/4. Si precisa inoltre che la particella n. 73 del foglio 12 del Comune di Buti risulta soppressa.



#### Oneri di cancellazione

Da un esame degli adempimenti da effettuare per la cancellazione delle formalità interessanti il bene immobile in oggetto si preventiva una spesa di circa € 300,00 (trecento/00) a formalità, oltre il compenso spettante al soggetto che effettuerà la cancellazione.



**BENE N° 10 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CALCI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO S1-T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di PISA aggiornate al 18/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a PISA il 18/12/2001  
Reg. gen. 20231 - Reg. part. 4150  
Quota: 1/1  
Importo: € 516.456,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 258.228,00  
Interessi: € 258.228,00  
Percentuale interessi: 5,30 %  
Rogante: NOTAIO DELL'ANTICO GIULIO  
Data: 17/12/2001  
N° repertorio: 82376  
Note: ANNOTAZIONE del 24/04/2009 (registro part. n. 1692 e gen. 8033) relativa alla nota di trascrizione n. 4150 del 18/12/2001, per aumento durata di ammortamento. Si specifica che il sig. [REDACTED] è proprietario della quota di 3/4 mentre la sig.ra [REDACTED] è proprietaria della quota di 1/4.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISA il 04/03/2004  
Reg. gen. 4712 - Reg. part. 1035  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00  
Interessi: € 150.000,00  
Percentuale interessi: 4,35 %  
Rogante: NOTAIO DELL'ANTICO GIULIO  
Data: 03/03/2004  
N° repertorio: 110807  
N° raccolta: 10710  
Note: ANNOTAZIONE del 16/10/2008 (registro part. n. 3909 e gen. 22059) relativa alla nota di trascrizione n. 1035 del 04/03/2004, per modifica durata di ammortamento. Si specifica che il sig. [REDACTED] è proprietario della quota di 3/4 mentre la sig.ra [REDACTED] è proprietaria della quota di 1/4.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISA il 04/06/2008  
Reg. gen. 12351 - Reg. part. 2412  
Quota: 1/1  
Importo: € 4.000.000,00  
A favore di [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Interessi: € 200.000,00

Percentuale interessi: 6,80 %

Rogante: NOTAIO DELL'ANTICO GIULIO

Data: 30/05/2008

N° repertorio: 139350

N° raccolta: 15555

Note: Si specifica che il sig. [REDACTED] è proprietario della quota di 3/4 mentre la sig.ra [REDACTED] è proprietaria della quota di 1/4.



#### Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a PISA il 28/01/2014

Reg. gen. 1220 - Reg. part. 909

Quota: 1/4

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **DOMANDA GIUDIZIALE**

Trascritto a PISA il 28/01/2014

Reg. gen. 1219 - Reg. part. 908

Quota: 1/4

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISA il 22/01/2016

Reg. gen. 814 - Reg. part. 526

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Si specifica che il sig. [REDACTED] è proprietario della quota di 3/4 mentre la sig.ra [REDACTED] è proprietaria della quota di 1/4.



#### Oneri di cancellazione

Da un esame degli adempimenti da effettuare per la cancellazione delle formalità interessanti il bene immobile in oggetto si preventiva una spesa di circa € 300,00 (trecento/00) a formalità, oltre il compenso spettante al soggetto che effettuerà la cancellazione.

**BENE N° 11 - PIAZZALE UBICATO A BUTI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO T**

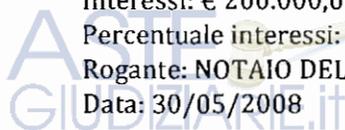


Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di PISA aggiornate al 18/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a PISA il 18/12/2001  
Reg. gen. 20231 - Reg. part. 4150  
Quota: 1/1  
Importo: € 516.456,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 258.228,00  
Interessi: € 258.228,00  
Percentuale interessi: 5,30 %  
Rogante: NOTAIO DELL'ANTICO GIULIO  
Data: 17/12/2001  
N° repertorio: 82376  
Note: ANNOTAZIONE del 24/04/2009 (registro part. n. 1692 e gen. 8033) relativa alla nota di trascrizione n. 4150 del 18/12/2001, per aumento durata di ammortamento.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISA il 04/03/2004  
Reg. gen. 4712 - Reg. part. 1035  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00  
Interessi: € 150.000,00  
Percentuale interessi: 4,35 %  
Rogante: NOTAIO DELL'ANTICO GIULIO  
Data: 03/03/2004  
N° repertorio: 110807  
N° raccolta: 10710  
Note: ANNOTAZIONE del 16/10/2008 (registro part. n. 3909 e gen. 22059) relativa alla nota di trascrizione n. 1035 del 04/03/2004, per modifica durata di ammortamento.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISA il 04/06/2008  
Reg. gen. 12351 - Reg. part. 2412  
Quota: 1/1  
Importo: € 4.000.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Interessi: € 200.000,00  
Percentuale interessi: 6,80 %  
Rogante: NOTAIO DELL'ANTICO GIULIO  
Data: 30/05/2008



N° repertorio: 139350  
N° raccolta: 15555

#### Trascrizioni



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a PISA il 22/01/2016  
Reg. gen. 814 - Reg. part. 526  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura



#### Oneri di cancellazione

Da un esame degli adempimenti da effettuare per la cancellazione delle formalità interessanti il bene immobile in oggetto si preventiva una spesa di circa € 300,00 (trecento/00) a formalità, oltre il compenso spettante al soggetto che effettuerà la cancellazione.

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CALCI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di PISA aggiornate al 18/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



#### Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**  
Trascritto a PISA il 28/01/2014  
Reg. gen. 1220 - Reg. part. 909  
Quota: 1/4  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura
- **DOMANDA GIUDIZIALE**  
Trascritto a PISA il 28/01/2014  
Reg. gen. 1219 - Reg. part. 908  
Quota: 1/4  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a PISA il 22/01/2016  
Reg. gen. 814 - Reg. part. 526  
Quota: 3/4  
A favore di [REDACTED]



Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si specifica che il sig. [REDACTED] è proprietario della quota di 1/4 mentre la sig.ra [REDACTED] è proprietaria della quota di 2/4.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Oneri di cancellazione

Da un esame degli adempimenti da effettuare per la cancellazione delle formalità interessanti il bene immobile in oggetto si preventiva una spesa di circa € 300,00 (trecento/00) a formalità, oltre il compenso spettante al soggetto che effettuerà la cancellazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 11 - PIAZZALE UBICATO A BUTI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO T**

---

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato il 24/07/2017 dal comune di Buti, riporta:

- che parte del terreno in oggetto, ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici, ricade in ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE DI TIPO TURISTICO RICETTIVO - Dr (Art. 36 NTA);
- parte in zona a SUBSISTEMA AREE BOScate (Art. 22 NTA);
- in zona S.I.C. MONTE PISANO;
- in zona RISERVA NATURALE PROVINCIALE MONTE SERRA DI SOTTO;
- in zona VINCOLO IDROGEOLOGICO.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CALCI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO T**

---

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 33, rilasciato il 24/07/2017 dal comune di Calci, riporta:

- che il terreno in oggetto, ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici, ricade nella "U.T.O.E. 1", Sistema Paesaggistico Forestale del Monte;
- l'immobile ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del Dlgs 42/2004 e vincolo idrogeologico.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A BUTI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO S1-T-1**

---

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.

L'edificio commerciale destinato a ristorante denominato "Ristorante [REDACTED]", ricadente amministrativamente su due comuni limitrofi (Comune di Calci e Comune di Buti) ma funzionalmente univoco, è stato edificato in epoca antecedente il 1967. Successivamente è stato oggetto di intervento



edilizio abusivo per ampliamento e sopraelevazione per il quale è stata presentata domanda di Condonò Edilizio L. 724/94 al Comune di Buti (il 01/03/1995 al prot. n. 2903) cui è seguita la Concessione Edilizia in Sanatoria P.N. 062/1995 rilasciata in data 05/06/1999 n. 1065/94 e al Comune di Calci Pratica n. 119/94.

A causa di un evento calamitoso (incendio) il fabbricato è stato parzialmente distrutto e reso inutilizzabile, ragion per cui è stata richiesta ed ottenuta, per opere di ristrutturazione e ricostruzione, la Concessione Edilizia n. 25 del 01/06/1999 (prat. n. 98/034); alla quale è seguita la Concessione Edilizia n. 38 del 02/10/2002 (pratica 155/02) per l'ultimazione dei lavori di cui alla C.E. 25/99 e la successiva Concessione Edilizia n. 5 del 23/02/2004 (prat. n. 255/03) quale Variante ai precedenti titoli. I lavori di ricostruzione e ristrutturazione sono ultimati in data 07/04/2004 come da comunicazione depositata in Comune di Buti in data 10/04/2004; L'Agibilità dell'immobile è stata Attestata in data 09/04/2004 e registrata al prot. n. 4504.

In seguito, il resede del fabbricato, per la sistemazione del parcheggio esistente, risagomatura del fondo e livellazione del piano per migliorare l'accesso, delimitazione dei parcheggi con staccionate in legno e sistemazione a verde è stata presentata Denuncia di Inizio Attività con protocollo n. 8606 del 01/07/2008 (P.E. 152/2008). A seguito di lavori eseguiti in parziale difformità alla D.I.A. anzidetta, è stata richiesta in data 17/03/2009 (prot. n. 3102) Attestazione di Conformità in Sanatoria poi rilasciata in data 25/07/2013 al n. 11 (pratica n. 62/2009).

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

In difformità ai titoli richiamati, sul posto, sono state realizzate in aderenza all'edificio (sul lato sud) e in adiacenza tra loro due strutture pertinenziali, aventi strutture metallica e lignea del tipo "leggero", di cui una destinata a locale di sgombero e l'altra a pensilina.

Dette strutture comunque risultano, ad un esame visivo, facilmente rimuovibili per operare una rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

#### **BENE N° 10 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CALCI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO S1-T**

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.

L'edificio commerciale destinato a ristorante denominato "Ristorante ██████████", ricadente amministrativamente su due comuni limitrofi (Comune di Calci e Comune di Buti) ma funzionalmente univoco, è stato edificato in epoca antecedente il 1967. Successivamente è stato oggetto di intervento edilizio abusivo per ampliamento e sopraelevazione per il quale è stata presentata domanda di Condonò Edilizio L. 724/94 al Comune di Buti (il 01/03/1995 al prot. n. 2903) cui è seguita la Concessione Edilizia in Sanatoria P.N. 062/1995 rilasciata in data 05/06/1999 n. 1065/94 e al



Comune di Calci Pratica n. 119/94.

A causa di un evento calamitoso (incendio) il fabbricato è stato parzialmente distrutto e reso inutilizzabile, ragion per cui è stata richiesta ed ottenuta, per opere di ristrutturazione e ricostruzione, la Concessione Edilizia n. 25 del 01/06/1999 (prat. n. 98/034); alla quale è seguita la Concessione Edilizia n. 38 del 02/10/2002 (pratica 155/02) per l'ultimazione dei lavori di cui alla C.E. 25/99 e la successiva Concessione Edilizia n. 5 del 23/02/2004 (prat. n. 255/03) quale Variante ai precedenti titoli. I lavori di ricostruzione e ristrutturazione sono ultimati in data 07/04/2004 come da comunicazione depositata in Comune di Buti in data 10/04/2004; L'Agibilità dell'immobile è stata Attestata in data 09/04/2004 e registrata al prot. n. 4504.

In seguito, il resede del fabbricato, per la sistemazione del parcheggio esistente, risagomatura del fondo e livellazione del piano per migliorare l'accesso, delimitazione dei parcheggi con staccionate in legno e sistemazione a verde è stata presentata Denuncia di Inizio Attività con protocollo n. 8606 del 01/07/2008 (P.E. 152/2008). A seguito di lavori eseguiti in parziale difformità alla D.I.A. anzidetta, è stata richiesta in data 17/03/2009 (prot. n. 3102) Attestazione di Conformità in Sanatoria poi rilasciata in data 25/07/2013 al n. 11 (pratica n. 62/2009).

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

**BENE N° 11 - PIAZZALE UBICATO A BUTI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CALCI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 9** - RISTORANTE UBICATO A BUTI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO S1-T-1

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



**BENE N° 10** - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CALCI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA MONTESERRA N. 1, PIANO S1-T

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Nella formazione dei lotti il C.T.U. ha tenuto in considerazione:

- l'ubicazione dei beni immobili oggetto di esecuzione, in particolar modo considerando la collocazione in Comuni diversi e distanti tra loro;
- la destinazione dei beni e la complementarità di alcuni di essi tra loro;
- il valore di mercato dei singoli beni in maniera da formare lotti con valutazione non eccessiva per l'attuale fase del mercato immobiliare.

Sulla base dei principi sopra elencati, il C.T.U. ha reputato opportuno formare n. 7 (sette) lotti per rendere i beni immobili più appetibili sul mercato.

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Pisa (PI) - Via della Casa Rossa (traversa), piano T  
Terreno ad uso agricolo della superficie di mq 2030 (duemilatrenta)circa a giacitura pianeggiante e forma pressoché rettangolare. Il terreno, ubicato in prossimità della frazione di Marina di Pisa, ha accesso da una traversa della via della Casa Rossa. L'appezzamento alla data del sopralluogo risultava completamente utilizzato come ricovero e dimora di cavalli, attrezzato con strutture in ferro e legno (facilmente amovibili) a servizio degli animali.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 96, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.000,00  
Il terreno oggetto della procedura viene valutato come terreno agricolo poiché è compreso nel



Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa, in Zona Agricole di sviluppo, come dimostra il certificato di destinazione (alleg. n. 26).

Il terreno è stimato secondo la reale destinazione colturale che è stata rilevata durante il sopralluogo. La sottoscritta, per determinare il valore del suddetto terreno ha adottato il più probabile prezzo di mercato, che è stato determinato con una stima sintetica comparativa, confrontando i valori di immobili con le stesse caratteristiche dei beni oggetto di stima, scaturiti da accordi di compravendita maturati in un normale equilibrio di forze contrattuali tra venditore e acquirente.

Il parametro adottato è l'ettaro. Il valore di mercato è scaturito:

- da indagini effettuate presso agenzie immobiliari ubicate nel Comune di Pisa;
- da indagini effettuate presso i tecnici del Comune di Pisa.

I valori di mercato oscillano per i terreni a : da 14.000,00 a 16.000,00 €/ha;

La sottoscritta ha reputato di attribuire il valore unitario medio pari a 15.000,00 €/ha per i seguenti motivi:

- l'andamento attuale del mercato degli immobili;
- la distanza dei terreni dal centro abitato.

Il valore reale totale del terreno è uguale a 3.045,00 €, arrotondabile a € 3.000,00. Non si è ritenuto necessario considerare il valore delle strutture presenti sul terreno, in quanto facilmente amovibili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Pisa (PI) - Via della Casa Rossa (traversa), piano T	2030,00 mq	1,50 €/mq	€ 3.045,00	100,00	€ 3.000,00
				Valore di stima:	€ 3.000,00

Valore di stima: € 3.000,00

**Valore finale di stima: € 3.000,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A, interno 2, piano 1  
Unità immobiliare, facente parte di un maggior fabbricato residenziale condominiale (denominato isola 5) a quattro piani fuori terra (terra, primo, secondo e terzo), sito in Comune di Pisa (PI), frazione Marina di Pisa, in angolo tra via Vecchiani e via Diacono, più precisamente: Appartamento per civile abitazione (distinto con il numero interno 2), dislocato completamente a piano primo del suddetto edificio, composto da ingresso-soggiorno, cucinotto, disimpegno notte, bagno e camera matrimoniale oltre a un terrazzo posto sul fronte nord a cui si accede direttamente dal cucinotto. Si accede a detto appartamento a mezzo di porta situata a sinistra del pianerottolo d'arrivo della scala condominiale percorrendo quest'ultimo da ovest verso est; detta scala è raggiungibile da via Vecchiani a mezzo di passo condominiale distinto dal civico 13/A e da Via Don Icilio Felici tramite resede condominiale.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 235, Sub. 15, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 149.000,00

Per la valutazione del bene oggetto della procedura, il C.T.U. adotta la metodologia del più probabile prezzo di mercato, che è stato determinato con una stima sintetica comparativa, confrontando i valori di immobili con le stesse caratteristiche dei beni oggetto di stima, scaturiti da accordi di compravendita maturati in un normale equilibrio di forze contrattuali tra venditore e acquirente. Il parametro adottato per l'unità in oggetto è la superficie commerciale espressa in mq. I valori di mercato sono scaturiti:

- da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari ubicate nel Comune di Pisa;
- da indagini effettuate presso i tecnici della zona;
- con l'ausilio dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

Il C.T.U. ha attribuito all'immobile il valore di mercato dopo avere tenuto in considerazione le seguenti caratteristiche: di carattere estrinseco:

- la fascia urbana di ubicazione del fabbricato e la vicinanza al mare;
- la facilità di collegamento con mezzi privati e con mezzi pubblici;

di carattere intrinseco:

- l'epoca di costruzione ed i materiali utilizzati;
- la posizione del fabbricato, ubicato all'incrocio di due strade;
- lo stato di conservazione.

Il valore di mercato di fabbricati ad uso abitativo, ubicati nella medesima zona, in normale stato di conservazione con le stesse caratteristiche del bene oggetto della procedura, oscilla da 2.300,00 €/mq a 3.000,00 €/mq; la sottoscritta assume il valore più elevato pari a 3.000,00 €/mq per la vicinanza dell'appartamento al mare. Al suddetto valore unitario è stato applicato un coefficiente di vetustà pari a 0,95 per tenere in considerazione dello stato di conservazione dell'unità immobiliare; pertanto il valore unitario è pari a 2.850,00 €/mq. Inoltre per tenere in considerazione il fatto che l'unità è attualmente locata si considera un coefficiente riduttivo pari al 10% del valore venale (tenuto in considerazione che alla scadenza del contratto mancano circa dieci mesi) pertanto il valore al mq è pari a 2.565,00. Il valore dell'unità è uguale pertanto a 149.103,45 € arrotondabile a € 149.000,00.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A., piano T

Unità immobiliare, facente parte di un maggior fabbricato residenziale condominiale (denominato isola 5) a quattro piani fuori terra (terra, primo, secondo e terzo), sito in Comune di Pisa (PI), frazione Marina di Pisa, in angolo tra via Vecchiani e via Diacono, più precisamente: Locale ad uso garage posto al piano terra del suddetto edificio (lato nord), corrispondente al secondo (garage) percorrendo il suddetto lato nord da ovest verso est. Si accede a detto garage a mezzo di porta situata sul lato nord da Via Don Icilio Felici tramite resede condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 235, Sub. 31, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 23.500,00

Per la valutazione del bene oggetto della procedura, il C.T.U. adotta la metodologia del più probabile prezzo di mercato, che è stato determinato con una stima sintetica comparativa, confrontando i valori di immobili con le stesse caratteristiche dei beni oggetto di stima, scaturiti da accordi di compravendita maturati in un normale equilibrio di forze contrattuali tra venditore e acquirente. Il parametro adottato per l'unità in oggetto è la superficie commerciale espressa in mq. I valori di mercato sono scaturiti:

- da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari ubicate nel Comune di Pisa;



- da indagini effettuate presso i tecnici della zona;
- con l'ausilio dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

Il C.T.U. ha attribuito all'immobile il valore di mercato dopo avere tenuto in considerazione le seguenti caratteristiche: di carattere estrinseco:

- la fascia urbana di ubicazione del fabbricato e la vicinanza al mare;
- la facilità di collegamento con mezzi privati e con mezzi pubblici;

di carattere intrinseco:

- l'epoca di costruzione ed i materiali utilizzati;
- la posizione del fabbricato, ubicato all'incrocio di due strade;
- lo stato di conservazione.

Il valore di mercato di fabbricati ad uso abitativo, ubicati nella medesima zona, in normale stato di conservazione con le stesse caratteristiche del bene oggetto della procedura, oscilla da 1.000,00 €/mq a 1.400,00 €/mq; la sottoscritta assume il valore più elevato pari a 1.400,00 €/mq per la ridotta reperibilità di posti auto coperti. Al suddetto valore unitario è stato applicato un coefficiente di vetustà pari a 0,95 per tenere in considerazione dello stato di conservazione dell'unità immobiliare; pertanto il valore unitario è pari a 1.330,00 €/mq. Il valore dell'unità è uguale pertanto a 23.541,00€ arrotondabile a € 23.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A., interno 2, piano 1	58,13 mq	2.565,00 €/mq	€ 149.000,00	100,00	€ 149.000,00
<b>Bene N° 3</b> - Garage Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A., piano T	17,70 mq	1.330,00 €/mq	€ 23.500,00	100,00	€ 23.500,00
Valore di stima:					€ 172.500,00

Valore di stima: € 172.500,00

**Valore finale di stima: € 172.500,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Paniaccio, piano T  
Terreno, costituito da un unico corpo con conformazione planimetrica irregolare, non riconducibile a nessuna forma geometrica, come è possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (alleg. n. 17). La superficie ha una giacitura collinare con pendenza media; il terreno presenta una struttura di medio impasto. Il terreno è un bosco misto, la cui rinnovazione



avviene per via agamica, costituito prevalentemente da piante di Leccio (*Quercus ilex*), Cerro (*Quercus cerris*) e Cipresso (*Cupressus*) ed altre piante arbustive, quali Alloro (*Laurus nobilis*) e Corbezzolo (*Arbutus unedo*), che insieme ad altri arbusti formano la classica vegetazione mediterranea. Il bosco non risultava sottoposto a tecniche colturali, quali tagli ai rami seccati e pulizia del sottobosco, in quanto il terreno risultava coperto da sterpaglia e piante di rovo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 325, Qualità Bosco misto - Fg. 16, Part. 343, Qualità Bosco misto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 1.500,00

Il terreno oggetto della procedura viene valutato come terreno boschivo poiché è compreso nel Regolamento Urbanistico del Comune di Santa Maria a Monte, in "aree boscate", come dimostra il certificato di destinazione urbanistica (alleg. n. 27).

Il terreno è stimato secondo la reale destinazione colturale che è stata rilevata durante il sopralluogo. La sottoscritta, per determinare il valore del suddetto terreno ha adottato il più probabile prezzo di mercato, che è stato determinato con una stima sintetica comparativa, confrontando i valori di immobili con le stesse caratteristiche dei beni oggetto di stima, scaturiti da accordi di compravendita maturati in un normale equilibrio di forze contrattuali tra venditore e acquirente.

Il parametro adottato è l'ettaro. Il valore di mercato è scaturito:

- da indagini effettuate presso agenzie immobiliari ubicate nel Comune di Santa Maria a Monte;
- da indagini effettuate presso i tecnici del Comune di Santa Matia a Monte.

I valori di mercato oscillano per i terreni a Bosco Misto: da 0,30 a 0,40 €/mq;

La sottoscritta ha reputato di attribuire il valore unitario medio pari a 3.500,00 €/ha per i seguenti motivi:

- l'andamento attuale del mercato degli immobili;
- la distanza dei terreni dal centro abitato;
- la relativa facilità di accesso al terreno dalla viabilità pubblica.

Il valore reale totale del terreno è uguale a 3.038,00 €, arrotondabile a € 3.000,00.

Per cui il 50% del valore è paria a € 1.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Santa Maria a Monte (PI) - Via Paniaccio, piano T	8680,00 mq	0,35 €/mq	€ 3.038,00	50,00	€ 1.500,00
Valore di stima:					€ 1.500,00

Valore di stima: € 1.500,00

**Valore finale di stima: € 1.500,00**

#### LOTTO 4

- Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 13, scala 1, interno 17, piano 5



Unità immobiliare, facente parte di un maggior fabbricato residenziale condominiale a nove piani fuori terra oltre a piano interrato, sito in Comune di Pontedera (PI), via Sacco e Vanzetti n. 13, più precisamente: Appartamento per civile abitazione (distinto con il numero interno 17), dislocato completamente al piano quinto (sesto da terra) del suddetto edificio, al quale si accede da vano scale condominiale n. 1 (disposto a nord-ovest di detto vano scala). L'appartamento è composto da monocale con angolo cottura, antibagno, bagno e terrazzo trasformato in veranda.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 493, Sub. 145, Zc. U, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 68.000,00

Per la valutazione del bene oggetto della procedura, il C.T.U. adotta la metodologia del più probabile prezzo di mercato, che è stato determinato con una stima sintetica comparativa, confrontando i valori di immobili con le stesse caratteristiche dei beni oggetto di stima, scaturiti da accordi di compravendita maturati in un normale equilibrio di forze contrattuali tra venditore e acquirente. Il parametro adottato per l'unità in oggetto è la superficie commerciale espressa in mq. I valori di mercato sono scaturiti:

- da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari ubicate nel Comune di Pontedera;
- da indagini effettuate presso i tecnici della zona;
- con l'ausilio dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

Il C.T.U. ha attribuito all'immobile il valore di mercato dopo avere tenuto in considerazione le seguenti caratteristiche: di carattere estrinseco:

- la fascia urbana di ubicazione del fabbricato e a vicinanza al centro cittadino;
- la facilità di collegamento con mezzi privati e con mezzi pubblici;

di carattere intrinseco:

- l'epoca di costruzione ed i materiali utilizzati;
- la posizione del fabbricato;
- lo stato di conservazione.

Il valore di mercato di fabbricati ad uso abitativo, ubicati nella medesima zona, in normale stato di conservazione con le stesse caratteristiche del bene oggetto della procedura, oscilla da 1.200,00 €/mq a 1.800,00 €/mq; la sottoscritta assume il valore medio pari a 1.500,00 €/mq per la vicinanza dell'appartamento al centro cittadino. Al suddetto valore unitario è stato applicato un coefficiente di vetustà pari a 0,90 per tenere in considerazione dello stato di conservazione dell'unità immobiliare; pertanto il valore unitario è pari a 1.350,00 €/mq. Inoltre per tenere in considerazione il fatto che l'unità è attualmente occupata dal debitore, si considera un coefficiente riduttivo pari al 10% del valore venale, pertanto il valore al mq è pari a 1.215,00. Il valore dell'unità è uguale pertanto a 67.918,50 € arrotondabile a € 68.000,00.

Si evidenzia che non si sono considerate le spese necessarie alla messa in pristino della terrazza, trasformata abusivamente in veranda, in quanto esigue.

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1  
Unità immobiliare, facente parte di un maggior fabbricato residenziale condominiale a nove piani fuori terra oltre a piano interrato, sito in Comune di Pontedera (PI), via Sacco e Vanzetti n. 23, più precisamente: Posto auto situato al piano interrato, della superficie catastale complessiva di mq 11 (undici). Si accede a detto posto auto a mezzo di rampa carrabile condominiale su via Sacco e Vanzetti n. 23.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 493, Sub. 123, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.500,00

Per la valutazione del bene oggetto della procedura, il C.T.U. adotta la metodologia del più probabile prezzo di mercato, che è stato determinato con una stima sintetica comparativa,



confrontando i valori di immobili con le stesse caratteristiche dei beni oggetto di stima, scaturiti da accordi di compravendita maturati in un normale equilibrio di forze contrattuali tra venditore e acquirente. Il parametro adottato per l'unità in oggetto è la superficie commerciale espressa in mq. I valori di mercato sono scaturiti:

- da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari ubicate nel Comune di Pontedera;
- da indagini effettuate presso i tecnici della zona;
- con l'ausilio dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

Il C.T.U. ha attribuito all'immobile il valore di mercato dopo avere tenuto in considerazione le seguenti caratteristiche: di carattere estrinseco:

- la fascia urbana di ubicazione del fabbricato e a vicinanza al centro cittadino;
- la facilità di collegamento con mezzi privati e con mezzi pubblici;

di carattere intrinseco:

- l'epoca di costruzione ed i materiali utilizzati;
- la posizione del fabbricato;
- lo stato di conservazione.

Il valore di mercato di posti auto, ubicati nella medesima zona, in normale stato di conservazione con le stesse caratteristiche del bene oggetto della procedura, oscilla da 500,00 €/mq a 700,00 €/mq; la sottoscritta assume il valore medio pari a 600,00 €/mq per la vicinanza del posto auto al centro cittadino. Al suddetto valore unitario è stato applicato un coefficiente di vetustà pari a 0,90 per tenere in considerazione dello stato di conservazione dell'unità immobiliare; pertanto il valore unitario è pari a 540,00 €/mq. Inoltre per tenere in considerazione il fatto che l'unità è attualmente occupata dal debitore, si considera un coefficiente riduttivo pari al 7% del valore venale, pertanto il valore al mq è pari a 502,00. Il valore dell'unità è uguale pertanto a 5.522,00 € arrotondabile a € 5.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 13, scala 1, interno 17, piano 5	55,90 mq	1.215,00 €/mq	€ 67.918,50	100,00	€ 68.000,00
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1	11,00 mq	502,00 €/mq	€ 5.522,00	100,00	€ 5.500,00
Valore di stima:					€ 73.500,00

Valore di stima: € 73.500,00

**Valore finale di stima: € 73.500,00**

**LOTTO 5**



- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1  
Unità immobiliare, facente parte di un maggior fabbricato residenziale condominiale a nove piani fuori terra oltre a piano interrato, sito in Comune di Pontedera (PI), via Sacco e Vanzetti n. 13, più precisamente: Posto auto situato al piano interrato, della superficie catastale complessiva di mq 11 (undici). Si accede a detto posto auto a mezzo di rampa carrabile condominiale su via Sacco e Vanzetti n. 23.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 493, Sub. 126, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.500,00

Per la valutazione del bene oggetto della procedura, il C.T.U. adotta la metodologia del più probabile prezzo di mercato, che è stato determinato con una stima sintetica comparativa, confrontando i valori di immobili con le stesse caratteristiche dei beni oggetto di stima, scaturiti da accordi di compravendita maturati in un normale equilibrio di forze contrattuali tra venditore e acquirente.

Il parametro adottato per l'unità in oggetto è la superficie commerciale espressa in mq. I valori di mercato sono scaturiti:

- da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari ubicate nel Comune di Pontedera;
- da indagini effettuate presso i tecnici della zona;
- con l'ausilio dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

Il C.T.U. ha attribuito all'immobile il valore di mercato dopo avere tenuto in considerazione le seguenti caratteristiche: di carattere estrinseco:

- la fascia urbana di ubicazione del fabbricato e a vicinanza al centro cittadino;
- la facilità di collegamento con mezzi privati e con mezzi pubblici;

di carattere intrinseco:

- l'epoca di costruzione ed i materiali utilizzati;
- la posizione del fabbricato;
- lo stato di conservazione.

Il valore di mercato di posti auto, ubicati nella medesima zona, in normale stato di conservazione con le stesse caratteristiche del bene oggetto della procedura, oscilla da 500,00 €/mq a 700,00 €/mq; la sottoscritta assume il valore medio pari a 600,00 €/mq per la vicinanza del posto auto al centro cittadino. Al suddetto valore unitario è stato applicato un coefficiente di vetustà pari a 0,90 per tenere in considerazione dello stato di conservazione dell'unità immobiliare; pertanto il valore unitario è pari a 540,00 €/mq. Inoltre per tenere in considerazione il fatto che l'unità è attualmente occupata dal debitore, si considera un coefficiente riduttivo pari al 7% del valore venale, pertanto il valore al mq è pari a 502,00. Il valore dell'unità è uguale pertanto a 5.522,00 € arrotondabile a € 5.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Posto auto Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1	11,00 mq	502,00 €/mq	€ 5.522,00	100,00	€ 5.500,00
Valore di stima:					€ 5.500,00



Valore di stima: € 5.500,00

Valore finale di stima: € 5.500,00



## LOTTO 6

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1  
Unità immobiliare, facente parte di un maggior fabbricato residenziale condominiale a nove piani fuori terra oltre a piano interrato, sito in Comune di Pontedera (PI), via Sacco e Vanzetti n. 13, più precisamente: Posto auto situato al piano interrato, della superficie catastale complessiva di mq 11 (undici). Si accede a detto posto auto a mezzo di rampa carrabile condominiale su via Sacco e Vanzetti n. 23.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 493, Sub. 134, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.500,00

Per la valutazione del bene oggetto della procedura, il C.T.U. adotta la metodologia del più probabile prezzo di mercato, che è stato determinato con una stima sintetica comparativa, confrontando i valori di immobili con le stesse caratteristiche dei beni oggetto di stima, scaturiti da accordi di compravendita maturati in un normale equilibrio di forze contrattuali tra venditore e acquirente. Il parametro adottato per l'unità in oggetto è la superficie commerciale espressa in mq. I valori di mercato sono scaturiti:

- da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari ubicate nel Comune di Pontedera;
- da indagini effettuate presso i tecnici della zona;
- con l'ausilio dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

Il C.T.U. ha attribuito all'immobile il valore di mercato dopo avere tenuto in considerazione le seguenti caratteristiche: di carattere estrinseco:

- la fascia urbana di ubicazione del fabbricato e a vicinanza al centro cittadino;
- la facilità di collegamento con mezzi privati e con mezzi pubblici;

di carattere intrinseco:

- l'epoca di costruzione ed i materiali utilizzati;
- la posizione del fabbricato;
- lo stato di conservazione.

Il valore di mercato di posti auto, ubicati nella medesima zona, in normale stato di conservazione con le stesse caratteristiche del bene oggetto della procedura, oscilla da 500,00 €/mq a 700,00 €/mq; la sottoscritta assume il valore medio pari a 600,00 €/mq per la vicinanza del posto auto al centro cittadino. Al suddetto valore unitario è stato applicato un coefficiente di vetustà pari a 0,90 per tenere in considerazione dello stato di conservazione dell'unità immobiliare; pertanto il valore unitario è pari a 540,00 €/mq. Inoltre per tenere in considerazione il fatto che l'unità è attualmente occupata dal debitore, si considera un coefficiente riduttivo pari al 7% del valore venale, pertanto il valore al mq è pari a 502,00. Il valore dell'unità è uguale pertanto a 5.522,00 € arrotondabile a € 5.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Posto auto Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n.	11,00 mq	502,00 €/mq	€ 5.522,00	100,00	€ 5.500,00



23, piano S1					
					Valore di stima: € 5.500,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 5.500,00

**Valore finale di stima: € 5.500,00**

## LOTTO 7

- **Bene N° 9** - Ristorante ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T-1

Edificio commerciale destinato a ristorante denominato "Ristorante ██████████", ricadente amministrativamente su due comuni limitrofi (Comune di Calci e Comune di Buti) ma funzionalmente univoco. La porzione in oggetto, a due piano fuori terra (terra e primo) oltre piano seminterrato, ricade nel Comune di Buti (PI), località Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, e di fatto rappresenta la porzione maggiore dell'edificio richiamato. Detta porzione a piano terra è composta da tre sale pranzo (separate tra loro) disposte in fila tra loro sul lato nord del fabbricato, di cui quella centrale (che è anche quella ingresso al ristorante) ospita la zona bar, cucina con zona preparazione pizze, due dispense, vano lavaggio, scala di accesso al piano superiore, zona destinata ai servizi igienici con tre w.c. uomini, tre w.c. donne e w.c. per portatori di handicap oltre a antibagni e w.c. per il personale. Al piano primo, cui si accede dalla scala anzidetta, trovasi due disimpegni, due bagni, locale spogliatoio, locale di sgombero e vano soffitta. Costituiscono pertinenze esclusive un ampio locale di sgombero (in struttura metallica e lignea) posto sullo spigolo sud-ovest dell'edificio, con accesso diretto dalla sala pranzo più a ovest; una pensilina con struttura metallica posta in aderenza al prospetto sud; un vano cantina seminterrato al quale si accede solamente dalla porzione di edificio ricadente nel Comune di Calci; ampio resede che circonda l'edificio (assieme alla parte di resede che ricade nella porzione del Comune di Calci) ad uso giardino, area di manovra, area a parcheggio e bosco. Ai beni descritti si accede, nel loro complesso, dalla pubblica via e dalla parte di fabbricato ricadente nel comune di Calci.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 38, Sub. 2, Zc. U, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 695.000,00

Per la valutazione del bene oggetto della procedura, trattandosi di un immobile "speciale", il C.T.U. adotta la metodologia del metodo dei costi.

Per immobile speciale si fa riferimento a un bene facente parte di un mercato limitato, quindi appartenente alla tipologia di quelli venduti raramente o affatto sul libero mercato per la loro unicità, che deriva in genere dalla loro funzione specializzata, dalla particolare tipologia dei fabbricati componenti, dalla loro configurazione, dimensione e ubicazione o da altri elementi.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza.

Il valore al mq preso in considerazione è scaturito:

- da indagini effettuate presso Imprese Edili ubicate nel Comune di Buti e Calci;
- da indagini effettuate presso i tecnici della zona;

Il C.T.U. ha attribuito al costo di ricostruzione avendo tenuto in considerazione le seguenti



caratteristiche:

di carattere estrinseche:

- la fascia urbana di ubicazione del fabbricato e la distanza al centro cittadino;
- la facilità di collegamento con mezzi privati e con mezzi pubblici;

di carattere intrinseche:

- l'andamento attuale del mercato degli immobili;
- la distanza dei terreni dal centro abitato;
- la facilità di accesso al terreno dalla viabilità pubblica.
- l'epoca di costruzione ed i materiali utilizzati;
- la posizione del fabbricato;
- lo stato di conservazione.

Il costo di costruzione al mq di edifici simili per tipologia costruttiva e grado di finitura, comprensivo delle spese tecniche e oneri concessori, oscilla da 1.500,00 €/mq a 1.700,00 €/mq.

La sottoscritta assume il valore medio pari a 1.600,00 €/mq.

Il valore dei beni complessivo dei beni immobili è quindi di € 842.928,00, arrotondabile a € 843.000,00.

Al suddetto valore si applica un coefficiente di vetustà pari a 0,85 visto che la completa ristrutturazione si è conclusa nell'anno 2004 e per tenere in considerazione lo stato di conservazione del fabbricato.

Il valore dell'unità è uguale pertanto a 716.550,00 € arrotondabile a € 715.000,00.

Per le porzioni pertinenziali, abusivamente realizzate, si considera un costo a corpo pari a circa € 20.000,00 per la demolizione e messa in pristino.

Pertanto il Valore dell'intero immobile è uguale a € 695.000,00.

- **Bene N° 10** - Porzione d'immobile ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T

Porzione di immobile, facente parte di un maggior edificio commerciale destinato a ristorante denominato "Ristorante ██████████", ricadente amministrativamente su due comuni limitrofi (Comune di Calci e Comune di Buti) ma funzionalmente univoco. La porzione in oggetto, a un piano fuori terra oltre piano seminterrato, ricade nel Comune di Calci (PI), località Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, e di fatto rappresenta la porzione minore dell'edificio richiamato. Detta porzione a piano terra è composta da sala pranzo, piccola loggia in aderenza al fabbricato e ampio resede esclusivo sul quale insiste (distaccato dall'edificio principale) un manufatto che ospita il locale caldaia oltre alla rampa di accesso al piano seminterrato in cui trovasi porzione di cantina. Ai beni descritti si accede, nel loro complesso, dalla pubblica via e dalla parte di fabbricato ricadente nel comune di Buti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 72, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 60.000,00

Per la valutazione del bene oggetto della procedura, trattandosi di un immobile "speciale", il C.T.U. adotta la metodologia del metodo dei costi.

Per immobile speciale si fa riferimento a un bene facente parte di un mercato limitato, quindi appartenente alla tipologia di quelli venduti raramente o affatto sul libero mercato per la loro unicità, che deriva in genere dalla loro funzione specializzata, dalla particolare tipologia dei fabbricati componenti, dalla loro configurazione, dimensione e ubicazione o da altri elementi.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile



con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza.

Il valore al mq preso in considerazione è scaturito:

- da indagini effettuate presso Imprese Edili ubicate nel Comune di Buti e Calci;
- da indagini effettuate presso i tecnici della zona;

Il C.T.U. ha attribuito al costo di ricostruzione avendo tenuto in considerazione le seguenti caratteristiche:

di carattere estrinseche:

- la fascia urbana di ubicazione del fabbricato e a vicinanza al centro cittadino;
- la facilità di collegamento con mezzi privati e con mezzi pubblici;

di carattere intrinseche:

- l'andamento attuale del mercato degli immobili;
- la distanza dei terreni dal centro abitato;
- la facilità di accesso al terreno dalla viabilità pubblica.
- l'epoca di costruzione ed i materiali utilizzati;
- la posizione del fabbricato;
- lo stato di conservazione.

Il costo di costruzione al mq di edifici simili per tipologia costruttiva e grado di finitura oscilla da 1.500,00 €/mq a 1.700,00 €/mq.

La sottoscritta assume il valore medio pari a 1.600,00 €/mq.

Il valore dei beni complessivo dei beni immobili è quindi di € 70.528,00, arrotondabile a € 70.500,00.

Al suddetto valore si applica un coefficiente di vetustà pari a 0,85 visto che la completa ristrutturazione si è conclusa nell'anno 2004 e per tenere in considerazione lo stato di conservazione del fabbricato.

Il valore dell'unità è uguale pertanto a 59.925,00 € arrotondabile a € 60.000,00.

- **Bene N° 11** - Piazzale ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T  
Terreno, costituito da un unico corpo con conformazione planimetrica irregolare, riconducibile a forma triangolare come possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (alleg. n. 19). La superficie ha una giacitura collinare con pendenza lieve. Il terreno è un piazzale inghiaiato, ad uso posteggio auto, utilizzato principalmente come posteggio a servizio del ristorante "██████████" situato nelle immediate vicinanze allo stesso.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 76, Qualità Pascolo cespugliato

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

Valore di stima del bene: € 9.800,00

Il terreno oggetto della procedura viene valutato come terreno rurale poiché è compreso nel Regolamento Urbanistico del Comune di Buti, in "sistema aree boscate", come dimostra il certificato di destinazione urbanistica (alleg. n. 28).

Il terreno è stimato secondo la reale destinazione che è stata rilevata durante il sopralluogo e cioè quella di piazzale sterrato inghiaiato (necessario principalmente alla sosta degli avventori del ristorante "██████████").

La sottoscritta, per determinare il valore del suddetto terreno ha adottato il più probabile prezzo di mercato di terreni a qualità bosco misto, che è stato determinato con una stima sintetica comparativa, confrontando i valori di immobili con le stesse caratteristiche dei beni oggetto di stima, scaturiti da accordi di compravendita maturati in un normale equilibrio di forze contrattuali tra venditore e acquirente. A detto valore viene aggiunto un prezzo al mq che si riferisce al costo delle trasformazioni necessarie per la realizzazione di un piazzale sterrato con caratteristiche simili a quello in questione.

Il parametro adottato è l'ettaro. Il valore di mercato è scaturito:

- da indagini effettuate presso agenzie immobiliari ubicate nel Comune di Buti;



- da indagini effettuate presso i tecnici del Comune di Comune di Buti.

I valori di mercato oscillano per i terreni a Bosco Misto: da 0,30 a 0,40 €/ha; La sottoscritta ha reputato di attribuire il valore unitario medio pari a 3.500,00 €/ha per i seguenti motivi:

- l'andamento attuale del mercato degli immobili;
- la distanza dei terreni dal centro abitato;
- la relativa facilità di accesso al terreno dalla viabilità pubblica.

A questo valore la sottoscritta ritiene congrua l'aggiunta di € 6,00 al mq per tenere conto delle trasformazioni menzionate sopra.

Il valore totale del terreno quindi è uguale a 9.779,00 €, arrotondabile a € 9.800,00.

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T Terreno, costituito da un unico corpo con conformazione planimetrica irregolare, riconducibile a forma triangolare come possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (alleg. n. 19). La superficie ha una giacitura collinare con pendenza lieve; il terreno presenta una struttura di medio impasto. Il terreno è un bosco misto, la cui rinnovazione avviene per via agamica, costituito prevalentemente da piante di Leccio (*Quercus ilex*), Cerro (*Quercus cerris*) ed altre piante arbustive, quali Alloro (*Laurus nobilis*) e Corbezzolo (*Arbutus unedo*); bosco risultava sottoposto a tagli di rami seccati e pulizia del sottobosco.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 79, Qualità Pascolo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4)

Valore di stima del bene: € 75,00

Il terreno oggetto della procedura viene valutato come terreno boschivo poiché è compreso nel Regolamento Urbanistico del Comune di Calci, in "paesaggio forestale", come dimostra il certificato di destinazione urbanistica (alleg. n. 28).

Il terreno è stimato secondo la reale destinazione colturale che è stata rilevata durante il sopralluogo. La sottoscritta, per determinare il valore del suddetto terreno ha adottato il più probabile prezzo di mercato, che è stato determinato con una stima sintetica comparativa, confrontando i valori di immobili con le stesse caratteristiche dei beni oggetto di stima, scaturiti da accordi di compravendita maturati in un normale equilibrio di forze contrattuali tra venditore e acquirente.

Il parametro adottato è l'ettaro. Il valore di mercato è scaturito:

- da indagini effettuate presso agenzie immobiliari ubicate nel Comune di Calci;
- da indagini effettuate presso i tecnici del Comune di Comune di Calci.

I valori di mercato oscillano per i terreni a Bosco Misto: da 0,30 a 0,40 €/ha; La sottoscritta ha reputato di attribuire il valore unitario medio pari a 3.500,00 €/ha per i seguenti motivi:

- l'andamento attuale del mercato degli immobili;
- la distanza dei terreni dal centro abitato;
- la facilità di accesso al terreno dalla viabilità pubblica.

Il valore reale totale del terreno è uguale a 105,00 €, arrotondabile a € 100,00.

Per cui il 75% del valore è paria a € 75,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Ristorante Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T-1	526,83 mq	1.600,00 €/mq	€ 842.928,00	100,00	€ 695.000,00



<b>Bene N° 10</b> - Porzione d'immobile Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T	44,08 mq	1.600,00 €/mq	€ 70.528,00	100,00	€ 60.000,00
<b>Bene N° 11</b> - Piazzale Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T	1540,00 mq	6,35 €/mq	€ 9.779,00	100,00	€ 9.800,00
<b>Bene N° 12</b> - Terreno Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T	300,00 mq	0,35 €/mq	€ 105,00	75,00	€ 75,00
Valore di stima:					€ 764.875,00

Valore di stima: € 764.875,00

**Valore finale di stima: € 764.875,00**

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.

Castelfranco di Sotto, li 27/06/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Agr. Cavallini Diana

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - LOTTO N. 1
- ✓ N° 2 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - LOTTO N. 2
- ✓ N° 3 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - LOTTO N. 3
- ✓ N° 4 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - LOTTO N. 4
- ✓ N° 5 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - LOTTO N. 5
- ✓ N° 6 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - LOTTO N. 6



- ✓ N° 7 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - LOTTO N. 7
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - VISURA STORICA TERRENO (COMUNE DI PISA) - LOTTO N. 1 (Bene n. 1)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE APPARTAMENTO E GARAGE PERTINENZIALE (COMUNE DI PISA, FRAZ. MARINA DI PISA) - LOTTO N. 2 (Beni n. 2 e 3)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE TERRENO (COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE) - LOTTO N. 3 (Bene n. 4)
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE APPARTAMENTO E POSTO AUTO PERTINENZIALE (COMUNE DI PONTEDERA) - LOTTO N. 4 (Beni n. 5 e 6)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - VISURA STORICA POSTO AUTO (COMUNE DI PONTEDERA) - LOTTO N. 5 (Bene n. 7)
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - VISURA STORICA POSTO AUTO (COMUNE DI PONTEDERA) - LOTTO N. 6 (Bene n. 8)
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE TERRENI E FABBICATO "RISTORANTE ██████████" (COMUNE DI BUTI E COMUNE DI CALCI) - LOTTO N. 7 (Beni n. 9, 10, 11 E 12)
- ✓ N° 15 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA (COMUNE DI PISA) - LOTTO N. 1 (Bene n. 1)
- ✓ N° 16 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA (COMUNE DI PISA) - LOTTO N. 2 (Beni n. 2 e 3)
- ✓ N° 17 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA (COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE) - LOTTO N. 3 (Bene n. 4)
- ✓ N° 18 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA (COMUNE DI PONTEDERA) - LOTTI N. 4, 5 E 6 (Bene n. 5, 6, 7 e 8)
- ✓ N° 19 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA (COMUNE DI BUTI E COMUNE DI CALCI) - LOTTO N. 7 (Bene n. 9, 10, 11 E 12)
- ✓ N° 20 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI (COMUNE DI PISA, FRAZ. MARINA DI PISA) - LOTTO N. 2 (Beni n. 2 e 3)
- ✓ N° 21 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI ED ELABORATO PLANIMETRICO - APPARTAMENTO E POSTO AUTO PERTINENZIALE (COMUNE DI PONTEDERA) - LOTTO N. 4 (Beni n. 5 e 6)
- ✓ N° 22 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE ED ELABORATO PLANIMETRICO - POSTO AUTO (COMUNE DI PONTEDERA) - LOTTO N. 5 (Bene n. 7)
- ✓ N° 23 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE ED ELABORATO PLANIMETRICO - POSTO AUTO (COMUNE DI PONTEDERA) - LOTTO N. 6 (Bene n. 8)
- ✓ N° 24 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI "RISTORANTE ██████████" (COMUNE DI BUTI E COMUNE DI CALCI) - LOTTO N. 7 (Bene n. 9 e 10)
- ✓ N° 25 Altri allegati - SPESE CATASTALI SOSTENUTE
- ✓ N° 26 Certificato destinazione urbanistica - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (compreso richiesta) - TERRENO (COMUNE DI PISA) - LOTTO N. 1 (Bene n.1)



- ✓ N° 27 Certificato destinazione urbanistica - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (compreso richiesta) - TERRENO (COMUNE DI SANTA MARIA A MONTE) - LOTTO N. 3 (Bene n.4)
- ✓ N° 28 Certificato destinazione urbanistica - CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (comprese richieste) - TERRENI (COMUNE DI BUTI E COMUNE DI CALCI) - LOTTO N. 7 (Bene n. 11 E 12)
- ✓ N° 29 Altri allegati - INTERROGAZIONE REGIONE TOSCANA SU PRESENZA O MENO DI USI CIVICI SUI BENI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE
- ✓ N° 30 Altri allegati - VISURE IPOTECARIE
- ✓ N° 31 Altri allegati - SPESE SOSTENUTE ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI
- ✓ N° 32 Concessione edilizia - PRATICHE EDILIZIE COMUNE DI PISA (compreso accesso agli atti) RELATIVI AI BENI DEL LOTTO N. 2 (Bene n. 2 e 3)
- ✓ N° 33 Concessione edilizia - PRATICHE EDILIZIE COMUNE DI PONTEDERA (compreso accesso agli atti) RELATIVI AI BENI DEI LOTTI N. 4, 5 e 6 (Bene n. 5, 6, 7 e 8)
- ✓ N° 34 Concessione edilizia - PRATICHE EDILIZIE COMUNE DI BUTI E COMUNE DI CALCI (compreso accesso agli atti) RELATIVI AI BENI DEL LOTTO N. 7 (Bene n. 9 e 10)
- ✓ N° 35 Altri allegati - VARIAZIONE CATASTALE (eseguita al Catasto Fabbricati con procedura DOCFA) - COMUNE DI PISA - LOTTO N. 2 (Bene n. 2 - Appartamento)
- ✓ N° 36 Altri allegati - VARIAZIONE CATASTALE (eseguita al Catasto Fabbricati con procedura DOCFA) - COMUNE DI PISA - LOTTO N. 2 (Bene n. 3 - Garage)
- ✓ N° 37 Altri allegati - VARIAZIONE CATASTALE (eseguita al Catasto Fabbricati con procedura DOCFA) - COMUNE DI PONTEDERA - LOTTO N. 4 (Bene n. 5 - Appartamento)
- ✓ N° 38 Altri allegati - VARIAZIONE CATASTALE (eseguita al Catasto Fabbricati con procedura DOCFA) - COMUNE DI CALCI - LOTTO N. 7 (Bene n. 10 - Porzione del "Ristorante ██████████")
- ✓ N° 39 Altri allegati - VARIAZIONE CATASTALE (eseguita al Catasto Terreni - TIPO MAPPALE) - COMUNE DI BUTI - LOTTO N. 7 (Bene n. 9 - "Ristorante ██████████")
- ✓ N° 40 Altri allegati - VARIAZIONE CATASTALE (eseguita al Catasto Fabbricati con procedura DOCFA) - COMUNE DI BUTI - LOTTO N. 7 (Bene n. 9 - "Ristorante ██████████")
- ✓ N° 41 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 42 Altri allegati - ISTANZE DEL C.T.U. (proroghe)
- ✓ N° 43 Altri allegati - COMUNICAZIONE A/R INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- ✓ N° 44 Altri allegati - INCARICO TECNICO AUSILIARIO
- ✓ N° 45 Altri allegati - COMUNICAZIONI A/R PER SOPRALLUOGHI
- ✓ N° 46 Altri allegati - SPESE SOSTENUTE
- ✓ N° 47 Altri allegati - INVIO RELAZIONE AGLI ESEGUTATI E ALLE PARTI



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Pisa (PI) - Via della Casa Rossa (traversa), piano T  
Terreno ad uso agricolo della superficie di mq 2030 (duemilatrecenta) circa a giacitura pianeggiante e forma pressoché rettangolare. Il terreno, ubicato in prossimità della frazione di Marina di Pisa, ha accesso da una traversa della via della Casa Rossa. L'appezzamento alla data del sopralluogo risultava completamente utilizzato come ricovero e dimora di cavalli, attrezzato con strutture in ferro e legno (facilmente amovibili) a servizio degli animali. Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 96, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato il 18/07/2017, riporta che l'intero appezzamento di terreno in oggetto ricade in zona urbanistica: "ZONE AGRICOLE DI SVILUPPO" - art. n. 56 delle N.T.A. del 2° Piano di Gestione del parco naturale Migliarino San Rossore Massaciuccoli, approvato con delibera del Consiglio Direttivo n. 18 del 10/05/2002.

**Prezzo base d'asta: € 3.000,00**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A., interno 2, piano 1  
Unità immobiliare, facente parte di un maggior fabbricato residenziale condominiale (denominato isola 5) a quattro piani fuori terra (terra, primo, secondo e terzo), sito in Comune di Pisa (PI), frazione Marina di Pisa, in angolo tra via Vecchiani e via Diacono, più precisamente: Appartamento per civile abitazione (distinto con il numero interno 2), dislocato completamente a piano primo del suddetto edificio, composto da ingresso-soggiorno, cucinotto, disimpegno notte, bagno e camera matrimoniale oltre a un terrazzo posto sul fronte nord a cui si accede direttamente dal cucinotto. Si accede a detto appartamento a mezzo di porta situata a sinistra del pianerottolo d'arrivo della scala condominiale percorrendo quest'ultimo da ovest verso est; detta scala è raggiungibile da via Vecchiani a mezzo di passo condominiale distinto dal civico 13/A e da Via Don Icilio Felici tramite resede condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 235, Sub. 15, Zc. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A., piano T  
Unità immobiliare, facente parte di un maggior fabbricato residenziale condominiale (denominato isola 5) a quattro piani fuori terra (terra, primo, secondo e terzo), sito in Comune di Pisa (PI), frazione Marina di Pisa, in angolo tra via Vecchiani e via Diacono, più precisamente: Locale ad uso garage posto al piano terra del suddetto edificio (lato nord), corrispondente al secondo (garage) percorrendo il suddetto lato nord da ovest verso est. Si accede a detto garage a mezzo di porta situata sul lato nord da Via Don Icilio Felici tramite resede condominiale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 235, Sub. 31, Zc. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 172.500,00**



### LOTTO 3

---

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Santa Maria a Monte (PI) - Via Paniaccio, piano T  
Terreno, costituito da un unico corpo con conformazione planimetrica irregolare, non riconducibile a nessuna forma geometrica, come è possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (alleg. n. 17). La superficie ha una giacitura collinare con pendenza media; il terreno presenta una struttura di medio impasto. Il terreno è un bosco misto, la cui rinnovazione avviene per via agamica, costituito prevalentemente da piante di Leccio (*Quercus ilex*), Cerro (*Quercus cerris*) e Cipresso (*Cupressus*) ed altre piante arbustive, quali Alloro (*Laurus nobilis*) e Corbezzolo (*Arbutus unedo*), che insieme ad altri arbusti formano la classica vegetazione mediterranea. Il bosco non risultava sottoposto a tecniche colturali, quali tagli ai rami seccati e pulizia del sottobosco, in quanto il terreno risultava coperto da sterpaglia e piante di rovo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 325, Qualità Bosco misto - Fg. 16, Part. 343, Qualità Bosco misto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato il 13/07/2017, riporta che l'intero appezzamento di terreno in oggetto, secondo il Regolamento Urbanistico Vigente e successive Varianti, ricade in zona urbanistica: "AREE BOScate".

**Prezzo base d'asta: € 1.500,00**

### LOTTO 4

---

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 13, scala 1, interno 17, piano 5  
Unità immobiliare, facente parte di un maggior fabbricato residenziale condominiale a nove piani fuori terra oltre a piano interrato, sito in Comune di Pontedera (PI), via Sacco e Vanzetti n. 13, più precisamente: Appartamento per civile abitazione (distinto con il numero interno 17), dislocato completamente al piano quinto (sesto da terra) del suddetto edificio, al quale si accede da vano scale condominiale n. 1 (disposto a nord-ovest di detto vano scala). L'appartamento è composto da monolocale con angolo cottura, antibagno, bagno e terrazzo trasformato in veranda.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 493, Sub. 145, Zc. U, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1  
Unità immobiliare, facente parte di un maggior fabbricato residenziale condominiale a nove piani fuori terra oltre a piano interrato, sito in Comune di Pontedera (PI), via Sacco e Vanzetti n. 23, più precisamente: Posto auto situato al piano interrato, della superficie catastale complessiva di mq 11 (undici). Si accede a detto posto auto a mezzo di rampa carrabile condominiale su via Sacco e Vanzetti n. 23.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 493, Sub. 123, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 73.500,00**

### LOTTO 5

---

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1  
Unità immobiliare, facente parte di un maggior fabbricato residenziale condominiale a nove piani fuori terra oltre a piano interrato, sito in Comune di Pontedera (PI), via Sacco e Vanzetti n. 13, più precisamente: Posto auto situato al piano interrato, della superficie catastale



complessiva di mq 11 (undici). Si accede a detto posto auto a mezzo di rampa carrabile condominiale su via Sacco e Vanzetti n. 23. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 493, Sub. 126, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 5.500,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 6

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1  
Unità immobiliare, facente parte di un maggior fabbricato residenziale condominiale a nove piani fuori terra oltre a piano interrato, sito in Comune di Pontedera (PI), via Sacco e Vanzetti n. 13, più precisamente: Posto auto situato al piano interrato, della superficie catastale complessiva di mq 11 (undici). Si accede a detto posto auto a mezzo di rampa carrabile condominiale su via Sacco e Vanzetti n. 23. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 493, Sub. 134, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 5.500,00**

## LOTTO 7

- **Bene N° 9** - Ristorante ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T-1  
Edificio commerciale destinato a ristorante denominato "Ristorante ██████████", ricadente amministrativamente su due comuni limitrofi (Comune di Calci e Comune di Buti) ma funzionalmente univoco. La porzione in oggetto, a due piano fuori terra (terra e primo) oltre piano seminterrato, ricade nel Comune di Buti (PI), località Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, e di fatto rappresenta la porzione maggiore dell'edificio richiamato. Detta porzione a piano terra è composta da tre sale pranzo (separate tra loro) disposte in fila tra loro sul lato nord del fabbricato, di cui quella centrale (che è anche quella ingresso al ristorante) ospita la zona bar, cucina con zona preparazione pizze, due dispense, vano lavaggio, scala di accesso al piano superiore, zona destinata ai servizi igienici con tre w.c. uomini, tre w.c. donne e w.c. per portatori di handicap oltre a antibagni e w.c. per il personale. Al piano primo, cui si accede dalla scala anzidetta, trovano due disimpegni, due bagni, locale spogliatoio, locale di sgombero e vano soffitta. Costituiscono pertinenze esclusive un ampio locale di sgombero (in struttura metallica e lignea) posto sullo spigolo sud-ovest dell'edificio, con accesso diretto dalla sala pranzo più a ovest; una pensilina con struttura metallica posta in aderenza al prospetto sud; un vano cantina seminterrato al quale si accede solamente dalla porzione di edificio ricadente nel Comune di Calci; ampio resede che circonda l'edificio (assieme alla parte di resede che ricade nella porzione del Comune di Calci) ad uso giardino, area di manovra, area a parcheggio e bosco. Ai beni descritti si accede, nel loro complesso, dalla pubblica via e dalla parte di fabbricato ricadente nel comune di Calci. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 38, Sub. 2, Zc. U, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 10** - Porzione d'immobile ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T  
Porzione di immobile, facente parte di un maggior edificio commerciale destinato a ristorante denominato "Ristorante ██████████", ricadente amministrativamente su due comuni limitrofi (Comune di Calci e Comune di Buti) ma funzionalmente univoco. La porzione in oggetto, a un piano fuori terra oltre piano seminterrato, ricade nel Comune di Calci (PI), località Prato a



Ceragiola, via Monteserra n. 1, e di fatto rappresenta la porzione minore dell'edificio richiamato. Detta porzione a piano terra è composta da sala pranzo, piccola loggia in aderenza al fabbricato e ampio resede esclusivo sul quale insiste (distaccato dall'edificio principale) un manufatto che ospita il locale caldaia oltre alla rampa di accesso al piano seminterrato in cui trovasi porzione di cantina. Ai beni descritti si accede, nel loro complesso, dalla pubblica via e dalla parte di fabbricato ricadente nel comune di Buti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 72, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 11** - Piazzale ubicato a Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T Terreno, costituito da un unico corpo con conformazione planimetrica irregolare, riconducibile a forma triangolare come possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (alleg. n. 19). La superficie ha una giacitura collinare con pendenza lieve. Il terreno è un piazzale inghiaiato, ad uso posteggio auto, utilizzato principalmente come posteggio a servizio del ristorante "██████████" situato nelle immediate vicinanze allo stesso. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 76, Qualità Pascolo cespugliato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato il 24/07/2017 dal comune di Buti, riporta: - che parte del terreno in oggetto, ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici, ricade in ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE DI TIPO TURISTICO RICETTIVO - Dr (Art. 36 NTA); - parte in zona a SUBSISTEMA AREE BOScate (Art. 22 NTA); - in zona S.I.C. MONTE PISANO; - in zona RISERVA NATURALE PROVINCIALE MONTE SERRA DI SOTTO; - in zona VINCOLO IDROGEOLOGICO.
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T Terreno, costituito da un unico corpo con conformazione planimetrica irregolare, riconducibile a forma triangolare come possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (alleg. n. 19). La superficie ha una giacitura collinare con pendenza lieve; il terreno presenta una struttura di medio impasto. Il terreno è un bosco misto, la cui rinnovazione avviene per via agamica, costituito prevalentemente da piante di Leccio (Quercus ilex), Cerro (Quercus cerris) ed altre piante arbustive, quali Alloro (Laurus nobilis) e Corbezzolo (Arbutus unedo); bosco risultava sottoposto a tagli di rami seccati e pulizia del sottobosco. Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 79, Qualità Pascolo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4) Destinazione urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 33, rilasciato il 24/07/2017 dal comune di Calci, riporta: - che il terreno in oggetto, ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici, ricade nella "U.T.O.E. 1", Sistema Paesaggistico Forestale del Monte; - l'immobile ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del Dlgs 42/2004 e vincolo idrogeologico.

**Prezzo base d'asta: € 764.875,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2016 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.000,00**

Bene N° 1 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Pisa (PI) - Via della Casa Rossa (traversa), piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 96, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	2030,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le sistemazioni idraulico-agrarie risultano in discreto stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno ad uso agricolo della superficie di mq 2030 (duemilatrenta)circa a giacitura pianeggiante e forma pressoché rettangolare. Il terreno, ubicato in prossimità della frazione di Marina di Pisa, ha accesso da una traversa della via della Casa Rossa. L'appezzamento alla data del sopralluogo risultava completamente utilizzato come ricovero e dimora di cavalli, attrezzato con strutture in ferro e legno (facilmente amovibili) a servizio degli animali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 172.500,00**

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A., interno 2, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 235, Sub. 15, Zc. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	58,13 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità in questione verte in normale stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare, facente parte di un maggior fabbricato residenziale condominiale (denominato isola 5) a quattro piani fuori terra (terra, primo, secondo e terzo), sito in Comune di Pisa (PI), frazione Marina di Pisa, in angolo tra via Vecchiani e via Diacono, più precisamente: Appartamento per civile abitazione (distinto con il numero interno 2), dislocato completamente a piano primo del suddetto edificio, composto da ingresso-soggiorno, cucinotto, disimpegno notte, bagno e camera matrimoniale oltre a un terrazzo posto sul fronte nord a cui si accede direttamente dal cucinotto. Si accede a detto appartamento a mezzo di porta situata a sinistra del pianerottolo d'arrivo della scala condominiale percorrendo quest'ultimo da ovest verso est; detta scala è raggiungibile da via Vecchiani a mezzo di passo condominiale distinto dal civico 13/A e da Via Don Iclilio Felici tramite resede condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 3 - Garage			
--------------------	--	--	--



<b>Ubicazione:</b>	Pisa (PI) - Fraz. Marina di Pisa, via Vecchiani angolo via Diacono n. 13/A., piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 235, Sub. 31, Zc. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità in questione verte in normale stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare, facente parte di un maggior fabbricato residenziale condominiale (denominato isola 5) a quattro piani fuori terra (terra, primo, secondo e terzo), sito in Comune di Pisa (PI), frazione Marina di Pisa, in angolo tra via Vecchiani e via Diacono, più precisamente: Locale ad uso garage posto al piano terra del suddetto edificio (lato nord), corrispondente al secondo (garage) percorrendo il suddetto lato nord da ovest verso est. Si accede a detto garage a mezzo di porta situata sul lato nord da Via Don Icilio Felici tramite resede condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.500,00

Bene N° 4 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Santa Maria a Monte (PI) - Via Paniaccio, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 325, Qualità Bosco misto - Fg. 16, Part. 343, Qualità Bosco misto	<b>Superficie</b>	8680,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le sistemazioni idraulico-agrarie risultano in discreto stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno, costituito da un unico corpo con conformazione planimetrica irregolare, non riconducibile a nessuna forma geometrica, come è possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (alleg. n. 17). La superficie ha una giacitura collinare con pendenza media; il terreno presenta una struttura di medio impasto. Il terreno è un bosco misto, la cui rinnovazione avviene per via agamica, costituito prevalentemente da piante di Leccio ( <i>Quercus ilex</i> ), Cerro ( <i>Quercus cerris</i> ) e Cipresso ( <i>Cupressus</i> ) ed altre piante arbustive, quali Alloro ( <i>Laurus nobilis</i> ) e Corbezzolo ( <i>Arbutus unedo</i> ), che insieme ad altri arbusti formano la classica vegetazione mediterranea. Il bosco non risultava sottoposto a tecniche colturali, quali tagli ai rami seccati e pulizia del sottobosco, in quanto il terreno risultava coperto da sterpaglia e piante di rovo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.500,00

Bene N° 5 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 13, scala 1, interno 17, piano 5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1



<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 493, Sub. 145, Zc. U, Categoria A2	<b>Superficie</b>	55,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità in questione verte in normale stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare, facente parte di un maggior fabbricato residenziale condominiale a nove piani fuori terra oltre a piano interrato, sito in Comune di Pontedera (PI), via Sacco e Vanzetti n. 13, più precisamente: Appartamento per civile abitazione (distinto con il numero interno 17), dislocato completamente al piano quinto (sesto da terra) del suddetto edificio, al quale si accede da vano scale condominiale n. 1 (disposto a nord-ovest di detto vano scala). L'appartamento è composto da monolocale con angolo cottura, antibagno, bagno e terrazzo trasformato in veranda.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'unità immobiliare risulta occupata dal debitore sig. ██████████		

**Bene N° 6 - Posto auto**

<b>Ubicazione:</b>	Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 493, Sub. 123, Categoria C6	<b>Superficie</b>	11,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità in questione verte in normale stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare, facente parte di un maggior fabbricato residenziale condominiale a nove piani fuori terra oltre a piano interrato, sito in Comune di Pontedera (PI), via Sacco e Vanzetti n. 23, più precisamente: Posto auto situato al piano interrato, della superficie catastale complessiva di mq 11 (undici). Si accede a detto posto auto a mezzo di rampa carrabile condominiale su via Sacco e Vanzetti n. 23.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'unità immobiliare risulta occupata dal debitore sig. ██████████		

**LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.500,00**

**Bene N° 7 - Posto auto**

<b>Ubicazione:</b>	Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 493, Sub. 126, Categoria C6	<b>Superficie</b>	11,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità in questione verte in normale stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare, facente parte di un maggior fabbricato residenziale condominiale a nove piani fuori terra oltre a piano interrato, sito in Comune di Pontedera (PI), via Sacco e Vanzetti n. 13, più precisamente: Posto auto situato al piano interrato, della superficie catastale complessiva di mq 11 (undici). Si accede a detto posto auto a mezzo di rampa carrabile condominiale su via Sacco e Vanzetti n. 23.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'unità immobiliare risulta occupata dal debitore sig. ██████████		



**LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.500,00**

Bene N° 8 - Posto auto			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via Sacco e Vanzetti n. 23, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 493, Sub. 134, Categoria C6	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	L'unità in questione verte in normale stato conservativo.		
Descrizione:	Unità immobiliare, facente parte di un maggior fabbricato residenziale condominiale a nove piani fuori terra oltre a piano interrato, sito in Comune di Pontedera (PI), via Sacco e Vanzetti n. 13, più precisamente: Posto auto situato al piano interrato, della superficie catastale complessiva di mq 11 (undici). Si accede a detto posto auto a mezzo di rampa carrabile condominiale su via Sacco e Vanzetti n. 23.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare risulta occupata dal debitore sig. ██████████		

**LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 764.875,00**

Bene N° 9 - Ristorante			
Ubicazione:	Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 38, Sub. 2, Zc. U, Categoria DB	Superficie	526,83 mq
Stato conservativo:	L'immobile verte in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Edificio commerciale destinato a ristorante denominato "Ristorante ██████████", ricadente amministrativamente su due comuni limitrofi (Comune di Calci e Comune di Buti) ma funzionalmente univoco. La porzione in oggetto, a due piano fuori terra (terra e primo) oltre piano seminterrato, ricade nel Comune di Buti (PI), località Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, e di fatto rappresenta la porzione maggiore dell'edificio richiamato. Detta porzione a piano terra è composta da tre sale pranzo (separate tra loro) disposte in fila tra loro sul lato nord del fabbricato, di cui quella centrale (che è anche quella ingresso al ristorante) ospita la zona bar, cucina con zona preparazione pizze, due dispense, vano lavaggio, scala di accesso al piano superiore, zona destinata ai servizi igienici con tre w.c. uomini, tre w.c. donne e w.c. per portatori di handicap oltre a antibagni e w.c. per il personale. Al piano primo, cui si accede dalla scala anzidetta, trovano due disimpegni, due bagni, locale spogliatoio, locale di sgombero e vano soffitta. Costituiscono pertinenze esclusive un ampio locale di sgombero (in struttura metallica e lignea) posto sullo spigolo sud-ovest dell'edificio, con accesso diretto dalla sala pranzo più a ovest; una pensilina con struttura metallica posta in aderenza al prospetto sud; un vano cantina seminterrato al quale si accede solamente dalla porzione di edificio ricadente nel Comune di Calci; ampio resede che circonda l'edificio (assieme alla parte di resede che ricade nella porzione del Comune di Calci) ad uso giardino, area di manovra, area a parcheggio e bosco. Ai beni descritti si accede, nel loro complesso, dalla pubblica via e dalla parte di fabbricato ricadente nel comune di Calci.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Bene N° 10 - Porzione d'immobile			
			



<b>Ubicazione:</b>	Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano S1-T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 72, Categoria C2	<b>Superficie</b>	44,08 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità in questione verte in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di immobile, facente parte di un maggior edificio commerciale destinato a ristorante denominato "Ristorante ██████████", ricadente amministrativamente su due comuni limitrofi (Comune di Calci e Comune di Buti) ma funzionalmente univoco. La porzione in oggetto, a un piano fuori terra oltre piano seminterrato, ricade nel Comune di Calci (PI), località Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, e di fatto rappresenta la porzione minore dell'edificio richiamato. Detta porzione a piano terra è composta da sala pranzo, piccola loggia in aderenza al fabbricato e ampio resede esclusivo sul quale insiste (distaccato dall'edificio principale) un manufatto che ospita il locale caldaia oltre alla rampa di accesso al piano seminterrato in cui trovasi porzione di cantina. Ai beni descritti si accede, nel loro complesso, dalla pubblica via e dalla parte di fabbricato ricadente nel comune di Buti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'unità immobiliare risulta occupata dalla debitrice sig.ra ██████████		

#### Bene N° 11 - Piazzale

<b>Ubicazione:</b>	Buti (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Piazzale Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 76, Qualità Pascolo cespugliato	<b>Superficie</b>	1540,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le sistemazioni idraulico-agrarie risultano in discreto stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno, costituito da un unico corpo con conformazione planimetrica irregolare, riconducibile a forma triangolare come possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (alleg. n. 19). La superficie ha una giacitura collinare con pendenza lieve. Il terreno è un piazzale inghiaiato, ad uso posteggio auto, utilizzato principalmente come posteggio a servizio del ristorante "██████████" situato nelle immediate vicinanze allo stesso.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

#### Bene N° 12 - Terreno

<b>Ubicazione:</b>	Calci (PI) - Loc. Prato a Ceragiola, via Monteserra n. 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	3/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 79, Qualità Pascolo	<b>Superficie</b>	300,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le sistemazioni idraulico-agrarie risultano in discreto stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno, costituito da un unico corpo con conformazione planimetrica irregolare, riconducibile a forma triangolare come possibile osservare dall'estratto del foglio di mappa (alleg. n. 19). La superficie ha una giacitura collinare con pendenza lieve; il terreno presenta una struttura di medio impasro. Il terreno è un bosco misto, la cui rinnovazione avviene per via agamica, costituito prevalentemente da piante di Leccio ( <i>Quercus ilex</i> ), Cerro ( <i>Quercus cerris</i> ) ed altre piante arbustive, quali Alloro ( <i>Laurus nobilis</i> ) e Corbezzolo		



	(Arbutus unedo); bosco risultava sottoposto a tagli di rami seccati e pulizia del sottobosco.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A PISA (PI) - VIA DELLA CASA ROSSA (TRAVERSA), PIANO T**

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a PISA il 22/01/2016  
Reg. gen. 814 - Reg. part. 526  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISA (PI) - FRAZ. MARINA DI PISA, VIA VECCHIANI ANGOLO VIA DIACONO N. 13/A., INTERNO 2, PIANO 1**

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a PISA il 22/01/2016  
Reg. gen. 814 - Reg. part. 526  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PISA (PI) - FRAZ. MARINA DI PISA, VIA VECCHIANI ANGOLO VIA DIACONO N. 13/A., PIANO T**

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a PISA il 22/01/2016  
Reg. gen. 814 - Reg. part. 526  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SANTA MARIA A MONTE (PI) - VIA PANIACCIO, PIANO T**

### Trascrizioni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISA il 22/01/2016

Reg. gen. 814 - Reg. part. 526

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura



**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 13, SCALA 1, INTERNO 17, PIANO 5**

---

*Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISA il 22/01/2016

Reg. gen. 814 - Reg. part. 526

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 23, PIANO S1**

---

*Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISA il 22/01/2016

Reg. gen. 814 - Reg. part. 526

Quota: 1000/1000

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SACCO E VANZETTI N. 23, PIANO S1**

---

*Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISA il 22/01/2016

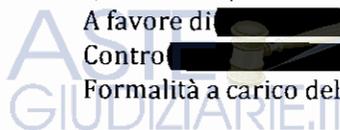
Reg. gen. 814 - Reg. part. 526

Quota: 1000/1000

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura



**BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A BUTI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA  
MONTESERRA N. 1, PIANO S1-T-1**

---

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISA il 22/01/2016

Reg. gen. 814 - Reg. part. 526

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Si specifica che il sig. [REDACTED] è proprietario della quota di 3/4 mentre la sig.ra [REDACTED] è proprietaria della quota di 1/4. Si precisa inoltre che la particella n. 73 del foglio 12 del Comune di Buti risulta soppressa.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 10 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A CALCI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA,  
VIA MONTESERRA N. 1, PIANO S1-T**

---

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISA il 22/01/2016

Reg. gen. 814 - Reg. part. 526

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Si specifica che il sig. [REDACTED] è proprietario della quota di 3/4 mentre la sig.ra [REDACTED] è proprietaria della quota di 1/4.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 11 - PIAZZALE UBICATO A BUTI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA  
MONTESERRA N. 1, PIANO T**

---

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISA il 22/01/2016

Reg. gen. 814 - Reg. part. 526

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CALCI (PI) - LOC. PRATO A CERAGIOLA, VIA  
MONTESERRA N. 1, PIANO T**

---

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISA il 22/01/2016

Reg. gen. 814 - Reg. part. 526

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Quota: 3/4

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Si specifica che il sig. [REDACTED] è proprietario della quota di 1/4 mentre la sig.ra [REDACTED] è proprietaria della quota di 2/4.

