

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Chiappalone Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 107/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Francesco Baracca, 12/14.....	4
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giulio Verne, 1-3	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	19
Precisazioni.....	20
Stato conservativo	20
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	22

Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	25
Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Stima / Formazione lotti.....	27
Lotto 1	27
Lotto 2	28
Riserve e particolarità da segnalare	29
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto 1	34
Lotto 2	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 107/2020 del R.G.E.	36
Lotto 1	36
Lotto 2	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	38
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Francesco Baracca, 12/14	38
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giulio Verne, 1-3	38

INCARICO

All'udienza del 02/10/2020, il sottoscritto Geom. Chiappalone Marco, con studio in Via G. Leopardi, 15 - 56019 - Vecchiano (PI), email studio.marco.chiappalone@gmail.com, PEC marco.chiappalone@geopec.it, Tel. 050 803411, Fax 050 803411, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/10/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Francesco Baracca, 12/14 (Coord. Geografiche: N 45°27'55,634" - E 10°36'28,22")
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giulio Verne, 1-3 (Coord. Geografiche: 43°37'55"N - 10°36'28"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA FRANCESCO BARACCA, 12/14

Porzione di fabbricato tipologia costruttiva a schiera posto nel Comune di Ponsacco località Le Melorie, Via Francesco Baracca.

Le consistenze oggetto del presente elaborato sono posizionate nell'angolo Sud/Ovest del complesso edilizio anzidetto, con accesso indipendente da Via Francesco Baracca n. 12/14

L'unità immobiliare avente destinazione residenziale sviluppa su tre piani fuori terra è composta come di seguito descritto:

- al piano piano terra ingresso/soggiorno, servizio igienico, cucina/pranzo e scala di accesso ai piani superiori;
- al piano primo disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e balcone;
- al piano secondo da soffitta e terrazzo a tasca (incassato nella copertura);

oltre un resede di proprietà esclusiva articolato sull'angolo Sud/Ovest.

L'immobile è collocato nelle immediate vicinanze dello svincolo di accesso alla strada di grande comunicazione Firenze-Pisa-Livorno.

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

L'accesso all'immobile in esecuzione, è avvenuto in seguito alle seguenti formalità.

22 ottobre 2020: comunicazione inizio delle operazioni peritali trasmessa ad:

- **** Omissis **** c/o [redacted] domiciliato [redacted] e recapitata a mezzo PEC all'indirizzo [redacted] (creditore precedente);

- **** Omissis ****, residente in [redacted] e recapitata a mezzo raccomandata A/R n. [redacted] (esecutato);

- **** Omissis ****, residente [redacted] e recapitata a mezzo raccomandata A/R n. [redacted] (esecutata).

04 novembre 2020: comunicazione di formalizzazione accesso agli immobili in esecuzione per la data del 09 novembre 2020, trasmessa ad:

- **** Omissis **** c/o [redacted] domiciliato in [redacted] e recapitata a mezzo PEC all'indirizzo [redacted] (creditore precedente);
- **** Omissis ****, residente in [redacted] e recapitata a mezzo PEC all'indirizzo [redacted] (esecutato);
- **** Omissis ****, residente in [redacted] e recapitata a mezzo PEC all'indirizzo [redacted] (esecutata).

09 novembre 2020: accesso all'immobile sito in Ponsacco Via Giulio Verne n.3.

05 aprile 2021: comunicazione di formalizzazione accesso agli immobili in esecuzione per la data del 16 aprile 2021, trasmessa ad:

- **** Omissis **** c/o [redacted] domiciliato in [redacted] e recapitata a mezzo PEC all'indirizzo [redacted] (creditore precedente);
- **** Omissis ****, residente in [redacted] e recapitata a mezzo PEC all'indirizzo [redacted] (esecutato);
- **** Omissis ****, c/o [redacted] domiciliato in [redacted] e recapitata a mezzo PEC all'indirizzo [redacted] (esecutata).

16 aprile 2021: accesso all'immobile sito in Ponsacco Via Francesco Baracca n.14.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIULIO VERNE, 1-3

Capannone ad uso laboratorio facente parte di un corpo di fabbrica di maggior consistenza sito in Ponsacco Loc. Le Memorie con accesso esclusivo carrabile e pedonale da via Giulio Verne n. 3.

Quanto oggetto del presente elaborato peritale si compone come segue:

- Porzione di capannone combinato da una zona ad uso uffici articolata sulla parte anteriore del fabbricato prospiciente via Giulio Verne e una zona ad uso laboratorio oltre locali dedicati al personale (refettorio, spogliatoi e servizi), articolata sulla parte posteriore del fabbricato, prospiciente Via F. Baracca. Le porzioni di fabbricato dedicate al laboratorio risultano in promiscuità con il resto del corpo di fabbrica;
- Compendio di terreni che costituiscono di fatto il cortile e giardino di proprietà esclusiva alle porzioni immobiliari in esecuzione;
- Compendio di terreni ceduti al Comune di Ponsacco per dare origine alla sede stradale di Via Verne.

L'immobile è collocato nelle vicinanze dello svincolo di Ponsacco di accesso alla strada di grande comunicazione Firenze-Pisa-Livorno.

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

L'accesso all'immobile in esecuzione, è avvenuto in seguito alle seguenti formalità.

22 ottobre 2020: comunicazione inizio delle operazioni peritali trasmessa ad:

- **** Omissis **** c/o [redacted] domiciliato in [redacted] e recapitata a mezzo PEC all'indirizzo [redacted] (creditore precedente);
- **** Omissis ****, residente in [redacted] e recapitata a mezzo raccomandata A/R n. [redacted] (esecutato);
- **** Omissis ****, residente in Ponsacco [redacted] e recapitata a mezzo raccomandata A/R n. [redacted] (esecutata).

04 novembre 2020: comunicazione di formalizzazione accesso agli immobili in esecuzione per la data del 09 novembre 2020, trasmessa ad:

- **** Omissis **** c/o [redacted] domiciliato in [redacted] e recapitata a mezzo PEC all'indirizzo [redacted] (creditore precedente);
- **** Omissis ****, residente in [redacted] e recapitata a mezzo PEC all'indirizzo [redacted] (esecutato);
- **** Omissis ****, residente in [redacted] e recapitata a mezzo PEC all'indirizzo [redacted] (esecutata).

09 novembre 2020: accesso all'immobile sito in Ponsacco Via Giulio Verne n.3.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Francesco Baracca, 12/14

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

All'interno del fascicolo relativo alla procedura esecutiva in oggetto è presente la "CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE" redatto dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco in data 21/07/2020 e depositato in atti il 05/08/2020.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La Sig.ra **** Omissis **** alla data di acquisto dell'immobile oggetto del pignoramento risultava essere in comunione legale dei beni con l'allora coniuge Sig. **** Omissis ****.

Per quanto premesso, specifico che nell'atto di provenienza del 24/07/1991 Repertorio 179630 Fascicolo 15363 di cui sopra, il Sig. **** Omissis **** riconosce che quanto acquistato dall'allora moglie Sig.ra **** Omissis ****, è di proprietà personale della stessa in quanto comperato con denaro proveniente dalla vendita di beni personali e pertanto escluso dalla comunione legale.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, confina con le proprietà di seguito rappresentate.

NORD/OVEST: Comune di Ponsacco Via Francesco Baracca;

NORD/EST: Beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel Foglio n° 1 Particella n° 583 Subalterno n° 34 intestati a **** Omissis ****;

SUD/EST: Beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel Foglio n° 1 Particella n° 583 Subalterno n° 25-26 intestati a **** Omissis ****;

SUD/OVEST: Beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel Foglio n° 1 Particella n° 583 Subalterno n° 37, passo pedonale B.C.N.C. subalterni 23-25-27-29; salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	116,46 mq	128,20 mq	1,00	128,20 mq	2,70 m	T-1
Soffitta	43,18 mq	55,82 mq	0,33	18,42 mq	2,50 m	2
Terrazza	10,36 mq	11,61 mq	0,15	1,74 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	11,71 mq	15,88 mq	0,25	3,97 mq	0,00 m	2
Giardino	177,12 mq	185,41 mq	0,18	33,37 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				185,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				185,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/02/1991 al 22/02/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 583, Sub. 23-24 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 0,43 Piano T-1-2
Dal 22/02/1991 al 24/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 583, Sub. 23-24 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,40 Piano T-1-2
Dal 24/07/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 583, Sub. 23-24

		Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,40 Piano T-1-2
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 583, Sub. 23-24 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 721,75 Piano T-1-2
Dal 13/08/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 583, Sub. 23-24 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 688,18 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 22/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 583, Sub. 23-24 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 161 mq. - Escluso aree scoperte 140,00 mq Rendita € 688,18 Piano T-1-2

Specifico quanto segue:

- la data del 31/03/2022 è riferita all'ultima visura catastale effettuata;
- il titolare catastale corrisponde a quello reale;

La visura storica dell'immobile da evidenza delle seguenti variazioni:

- COSTITUZIONE 22/02/1991 in atti dal 23/02/1991 UIU afferente fabbricato già censito (n.414.1/1991);
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 22/02/1991 in atti dal 08/07/1991 (414/1991);
- VARIAZIONE del 22/02/1991 in atti dal 16/01/1995 rettifica classamento automatico (n.414.4/1991);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 13/08/2002 variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2011 protocollo n. PI0048950 in atti dal 16/02/2011, variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n.24160.1/2011);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/07/2015 protocollo n. PI006337 in atti dal 05/07/2015, variazione di toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.20883.1/2015);
- VARIAZIONE del 09/11/2015, inserimento dei dati di superficie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	583	23		A2	1	6,5 vani	Totale: 161 mq. - Totale escluse aree scoperte	688,18 €	T-1-2	Subalterno 24

								140 mq			
--	--	--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
1	583				ENTE URBANO		2700 mq				

Corrispondenza catastale

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

Nella planimetria catastale depositata in atti in data 22/02/1991, vengono rappresentate delle fioriere poste sull'ingresso dell'unità immobiliare. Tale rappresentazione grafica, per le finalità della planimetria, oltre che apparire depistante, risulta impropria tanto più che detto manufatto allo stato dei fatti risulta inesistente. Fatta eccezione per quanto sopra, la planimetria catastale, rapportata al rilievo effettuato nell'accesso del 09/11/2020, non dà evidenza di sostanziali difformità.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare visionata nel corso delle operazioni peritali verbalizzate in data 16 aprile 2021, presenta le seguenti criticità:

- presenza di muffe e condense probabilmente imputabili a infiltrazioni localizzate in corrispondenza della finestra posta sull'aggetto della mansarda, con deterioramento e fessurazione degli intonaci;
- la terrazza a tasca accessibile dalla mansarda, presenta deterioramento degli intonaci con distacco di materiale inerte;
- gli infissi di accesso alla suddetta terrazza, necessitano di manutenzione sulle parti meccaniche e consolidamento degli elementi di fissaggio;
- il bagnato presente nella mansarda necessita di manutenzioni ordinarie relativamente ai sanitari e accessori;
- i prospetti esterni, con particolare riferimento alle fasce marcapiano e aggetti tra il piano primo e la mansarda, danno evidenza di deterioramenti delle superfici nonché lesioni con distacco di materiale inerte;
- in corrispondenza della terrazza posta al piano primo, probabilmente per la presenza di un elemento strutturale (pilastro), vi è evidenza di una lesione verticale, con distacco del rivestimento a faccia-vista dal supporto;

Tutte le criticità sopra esposte determinano la necessità di operare interventi di manutenzione ordinaria a breve periodo.

PARTI COMUNI

Come esplicitato nell'atto di compravendita per mezzo del quale la Sig.ra **** Omissis **** è entrata nel possesso dei beni oggetto del presente elaborato peritale, costituiscono pro-quota della proprietà i seguenti diritti:

- il passo pedonale individuato dalla particella n. 583 subalterno n. 37;
- quelli previsti per legge dall'aderenza dei beni in esecuzione con le proprietà confinanti.

Sono espressamente esclusi tutti gli enti condominiali costituiti dal tunnel posto su via Da Verrazzano e gli spazi condominiali interni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di provenienza per mezzo del quale nell'anno 1991 la Sig.ra **** Omissis **** ha acquistato l'immobile dal Sig. **** Omissis ****, non vi sono dichiarate servitù, censo, livello o usi civici che possano gravare su un eventuale acquirente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In relazione alla documentazione reperita presso il Comune di Ponsacco, nonché dagli elementi acquisiti nel corso delle operazioni peritali verbalizzate in data 16 aprile 2021, si riportano di seguito le principali caratteristiche costruttive:

Fondazioni: presumibilmente a travi rovesce;

Esposizione: Nord/Est - Sud/Est;

Altezza interna utile:

- Piano Terra ml. 2,71;
- Piano Primo ml. 2,71;
- Piano Secondo (soffitta), da ml. 0,90 a ml. 2,50;

Str. verticali: intelaiatura in pilastri di c.a.;

Solai: latero-cemento;

Copertura: solaio in latero-cemento a capanna;

Manto di copertura: in elementi di cotto tipologia "portoghese";

Pareti esterne: in laterizio rivestite in mattoni a faccia-vista e elementi in aggetto in c.a.;

Pareti interne: in laterizio intonacata a civile

Pavimentazione interna: in ceramica;

Infissi esterni: in legno e vetro a taglio termico con sovrapposte zanzariere a riavvolgimento del telo in cassonetto di alluminio, inferiate a doppio battente sulle portefinestre e paramento in persiane di PVC;

Infissi interni: in legno tamburato a battente fatta eccezione per la porta della cucina realizzata in legno e vetro decorato con apertura a scorrimento;

Scale: scala interna in muratura con rivestimento lapideo;

Impianti:

- elettrico: sottotraccia a 220 V;
- idrico: tubazioni sottotraccia con impianto di addolcimento dedicato;
- termico: generatore di calore a gas (caldaia murale), posto al piano terra in apposito vano all'esterno del fabbricato, con vettore termico ad acqua, tubazioni sottotraccia e sistema radiante con termosifoni in ghisa;
- altri impianti:
 - TV/SAT con apparato ricettivo posto sulla terrazza a tasca in copertura;
 - impianto anti intrusione con sensori agli infissi oltre rivelatori volumetrici e pannello di controllo posto sia al piano terra che al piano primo;

Terreno esclusivo: resede esclusivo articolato sui due lati esposti dell'unità abitativa;

Soffitta: soffitta abitabile dotata di servizio.

Il punto di fornitura dell'utenza idrica e gas di rete è collocato nei predisposti vani su Via Verrazzano.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'accesso verbalizzato in data 16 aprile 2021, l'unità immobiliare risultava nel possesso e utilizzo dell'esecutata Sig.ra **** Omissis **** e della figlia **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/1986 al 24/07/1991	**** Omissis ****	Compravendita immobiliare - Terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Galeazzo Martini Notaio in Pontedera (PI)	22/01/1986	211132	23469
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	10/02/1986	637	
		Dal 24/07/1991	**** Omissis ****	Compravendita immobiliare	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Dott. Edda Michelangeli	24/07/1991			179630	15363
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Livorno	27/07/2021			9253	5653
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Ponsacco	29/07/1991			1540	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 02/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 08/03/2018
Reg. gen. 3866 - Reg. part. 593
Quota: 1/1
Importo: ██████████
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: ██████████
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 13/12/2017
N° repertorio: 3497

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 20/07/2020
Reg. gen. 9693 - Reg. part. 6537
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato oggetto della procedura, secondo le indagini effettuate presso il Comune di Ponsacco, risulta inquadrato come segue:

- a) nel Piano Strutturale: all'interno dell'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale;
- b) nel Regolamento Urbanistico:
 - b.1) nel Sub-Sistema dell'edificato di recente formazione;

b.2) Ambito 1: Espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale.

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.

A seguito dell'istanza di accesso agli atti formulata in data 31/03/2021 e presa visione degli stessi in data 12/05/2021, il Comune di Ponsacco ha prodotto i seguenti atti:

- Concessione per la esecuzione di opere n. 67/1986

Pratica: n. 54 del 1986;

Oggetto: costruzione edificio a schiera in Ponsacco Via Verne;

Data emissione: 27/11/1986;

Intestatario: **** Omissis ****;

Tecnico: Arch. **** Omissis ****.

- Concessione per la esecuzione di opere n. 02/1989

Pratica: n. 237 del 1988;

Oggetto: variante in corso d'opera alla costruzione di edificio a schiera in Ponsacco Via Verne;

Data emissione: 05/01/1989;

Intestatario: **** Omissis ****;

Tecnico: Arch. **** Omissis ****.

- Concessione per la esecuzione di opere n. 48/1991

Pratica: n. 3 del 1991;

Oggetto: variante in corso d'opera alla costruzione di edificio a schiera in Ponsacco Via Verne;

Data emissione: 27/04/1991;

Intestatario: **** Omissis ****;

Tecnico: Arch. **** Omissis ****.

- Concessione per la esecuzione di opere n. 70/1991

Pratica: n. 129 del 1991;

Oggetto: variante alla sistemazione esterna di un fabbricato e riconoscimento potenzialità edificatoria dell'area;

Data emissione: 13/07/1991;

Intestatario: **** Omissis ****;

Tecnico: Arch. **** Omissis ****.

Dal raffronto degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra elencate con quanto rilevato in occasione dell'accesso verbalizzato in data 16/04/2021, non vi è evidenza di sostanziali difformità che non possano essere ricondotti a semplificazioni di rappresentazione grafica.

Premesso quanto sopra si pone in evidenza quanto segue:

- al piano terra, in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento, nell'elaborato planimetrico allegato alla Concessione Edilizia n. 48/1991 parrebbe rappresentata una sorta di terrazza delimitata da parapetto/fioriere, che allo stato di fatto non sussiste;

- al piano terra sono stati realizzati alcuni setti murari non indicati negli elaborati progettuali, di cui uno a contenimento della centrale termica e impianto addolcitore e l'altro a divisione del resede tra la zona a verde e

quella pavimentata;

- il resede esclusivo all'appartamento è stato oggetto di opere quali la realizzazione di un'area lastricata in corrispondenza dell'accesso alla cucina con l'installazione di accessori da giardino;
- alcune partizioni interne risultano leggermente traslate ma nel rispetto delle misure complessive;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per quanto riscontrabile dagli atti di provenienza nonché dalle affermazioni dell'esecutita, non risultano a carico dell'unità immobiliare vincoli od oneri di carattere condominiale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 2 - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giulio Verne, 1-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

All'interno del fascicolo relativo alla procedura esecutiva in oggetto è presente la "CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE" redatto dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco in data 21/07/2020 e depositato in atti il 05/08/2020.

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Alla data di acquisto dell'immobile oggetto del pignoramento risulta il seguente regime patrimoniale :

- il Sig. [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni;
- la Sig.ra **** Omissis **** coniugata in comunione legale dei beni con l'allora coniuge Sig. **** Omissis ****.

Per quanto premesso, specifico che nell'atto di provenienza del 09/11/1992 Repertorio 187654 Fascicolo 16211 di cui sopra, il Sig. **** Omissis **** riconosce che quanto acquistato dall'allora moglie Sig.ra **** Omissis ****, è di proprietà personale della stessa in quanto comperato con denaro proveniente dalla vendita di beni personali e pertanto escluso dalla comunione legale.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, confina con le proprietà di seguito rappresentate.

NORD/OVEST: Beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel Foglio n° 1 Particella n° 244 Subalterno n.2 intestati a [REDACTED]

NORD/EST: Beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel Foglio n° 1 Particella n° 181 intestati a **** Omissis ****;

SUD/EST: Comune di Ponsacco Via Giulio Verne;

SUD/OVEST:

- Beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel Foglio n° 1 Particella n° 26 intestati a **** Omissis ****, **** Omissis **** e [REDACTED]

- Beni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco nel Foglio n° 1 Particella n° 585 intestati a **** Omissis ****;

- Beni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco nel Foglio n° 1 Particella n° 561 intestati a **** Omissis ****, [REDACTED] **** Omissis ****;

salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	354,84 mq	355,61 mq	0,18	64,01 mq	0,00 m	
Giardino	847,75 mq	855,55 mq	0,02	17,11 mq	0,00 m	
Opificio ad uso laboratorio	765,02 mq	802,92 mq	1,00	802,92 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				884,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				884,04 mq		

Relativamente alla possibilità di suddividere il bene, bisogna tenere in considerazione che attualmente le porzioni di fabbricato in esecuzione risultano in promiscuità con il restante corpo di fabbrica nonché l'unico accesso diretto per i beni in è da Via G. Verne.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1972 al 18/06/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 245 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 00 60 Reddito dominicale € 0,38 Reddito agrario € 0,27
Dal 02/03/1976 al 19/10/1982	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 36 00 Reddito dominicale € 60,84 Reddito agrario € 45,65
Dal 02/03/1976 al 02/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 237 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 30 Reddito dominicale € 1,49 Reddito agrario € 1,19
Dal 19/10/1982 al 09/06/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 16 00 Reddito dominicale € 51,89 Reddito agrario € 38,94
Dal 23/10/1982 al 13/04/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 244 Categoria D7
Dal 09/06/1983 al 22/07/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 92 90 Reddito dominicale € 41,56 Reddito agrario € 31,18
Dal 22/07/1983 al 15/11/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 182 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 60 90 Reddito dominicale € 27,24 Reddito agrario € 20,44
Dal 18/06/1984 al 09/11/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 245 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 00 60 Reddito dominicale € 0,38 Reddito agrario € 0,27
Dal 15/11/1986 al 18/11/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 571 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 60 Reddito dominicale € 1,16

		Reddito agrario € 0,87
Dal 18/11/1987 al 02/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 571 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 01 60 Reddito dominicale € 0,72 Reddito agrario € 0,54
Dal 02/03/1988 al 09/11/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 237 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 30 Reddito dominicale € 1,49 Reddito agrario € 1,19
Dal 02/03/1988 al 09/11/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 571 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 01 60 Reddito dominicale € 0,72 Reddito agrario € 0,54
Dal 09/11/1992 al 14/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 237 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 30 Reddito dominicale € 1,49 Reddito agrario € 1,19
Dal 09/11/1992 al 14/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 245 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 00 60 Reddito dominicale € 0,38 Reddito agrario € 0,27
Dal 09/11/1992 al 31/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 571 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 01 60 Reddito dominicale € 0,72 Reddito agrario € 0,54
Dal 13/04/1995 al 20/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 244, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 6.960,80 Piano T
Dal 20/01/1999 al 09/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 244, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 5.825,63 Piano T
Dal 14/07/2003 al 31/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 1303 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 00 53 Reddito dominicale € 0,34 Reddito agrario € 0,25

Dal 14/07/2003 al 31/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 1304 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 00 07 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 3,00
Dal 14/07/2003 al 31/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 1300 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 90 Reddito dominicale € 0,58 Reddito agrario € 0,46
Dal 14/07/2003 al 31/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 1301 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 01 35 Reddito dominicale € 0,88 Reddito agrario € 0,70
Dal 14/07/2003 al 31/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 1, Part. 1302 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 05 Reddito dominicale € 0,03 Reddito agrario € 0,03
Dal 09/07/2013 al 06/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 244, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 5.825,63 Piano T

Specifico quanto segue:

- la data del 31/03/2022 è riferita all'ultima visura catastale effettuata;
 - il compendio dei terreni inseriti nella procedura, hanno destinazione diversa da quella catastalmente dichiarata, in quanto costituiscono quota parte del resede e giardino del corpo di fabbrica principale o parte della viabilità pubblica;
 - i titolari catastali corrispondono parzialmente a quelli reali, in quanto alcune particelle di terreno intestate agli esecutati, costituiscono parte della viabilità pubblica di Via G. Verne;
- Le visure storiche degli immobili danno evidenza delle seguenti variazioni:

Relativamente al Catasto Fabbricati del Foglio n. 1 Particella n. 244 Subalterno n. 1:

- COSTITUZIONE 23/10/1982 in atti dal 30/06/1987 (n.3.249/1982);
- VARIAZIONE del 23/10/1982 in atti dal 13/04/1995 assegnazione identificativo catastale (n.3249/1982);
- VARIAZIONE del 13/04/1995 in atti dal 04/07/1995 frazionamento accertamento (annulla e supera la variazione n.3249/1982) (n. 677.1/1995);
- VARIAZIONE del 20/01/1999 in atti dal 20/01/1999 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n.A00248.1/1999);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/07/2013 protocollo n. PI0085655 in atti dal 09/07/2013, variazione di toponomastica (n.28433.1/2013);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/07/2015 protocollo n. PI0065656 in atti dal 06/07/2015, variazione di toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.23044.1/2015)

Relativamente al Catasto Terreni del Foglio n. 1 Particella n. 571:

- Impianto meccanografico del 02/03/1976;

- Frazionamento del 19/10/1982 in atti dal 07/08/1985 Not. Napolitano Sergio(n.44383);
 - Frazionamento del 09/06/1983 in atti dal 07/08/1985 Not. Michelangelo Edda(n.66684);
 - Frazionamento del 22/07/1983 in atti dal 07/08/1985 Not. Napolitano Sergio(n.318083);
 - Frazionamento in atti dal 15/11/1986 (n.9.1/1985);
 - Frazionamento in atti dal 18/11/1987 (n.6.1/1986);
- Relativamente al Catasto Terreni del Foglio n. 1 Particella n. 1300, 1301, 1302, 1303, 1304:
- Frazionamento del 14/07/2003 protocollo n. 117835 in atti dal 14/07/2003 (n.2222.1/2003);

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	244	1		D1				5825,63 €	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	
1	571				Seminativo	2	00 01 60 mq	0,72 €	0,54 €		
1	1300				Vigneto	2	00 00 90 mq	0,58 €	0,46 €		
1	1301				Vigneto	2	00 01 35 mq	0,88 €	0,7 €	Via G. Verne	
1	1302				Vigneto	2	00 00 05 mq	0,03 €	0,03 €	Via G. Verne	
1	1303				Seminativo arborato	1	00 00 53 mq	0,34 €	0,25 €		
1	1304				Seminativo arborato	1	00 00 07 mq	0,05 €	0,03 €	Via G. Verne	
1	244				ENTE URBANO		00 24 00 mq				

Corrispondenza catastale

Dal raffronto della documentazione catastale reperita con quanto rilevato nell'accesso effettuato in data 09/11/2020 ho riscontrato quanto segue:

- la planimetria catastale del capannone rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Ponsacco nel Foglio n. 1 Particella n. 244 Subalterno n. 1, non da evidenza di sostanziali difformità;

- relativamente al compendio di terreni posto in esecuzione, non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata nelle visure catastali e quelle esistenti, per i seguenti motivi:

- a) la maggior consistenza dei terreni costituisce il resede esclusivo del capannone (giardino e corte);
- b) le particelle n. 1301, 1302 e 1304 intestate agli esecutati rappresentano quota parte della viabilità pubblica di Via G. Verne.

PRECISAZIONI

In merito alle consistenze immobiliari oggetto del presente Lotto è doveroso specificare che le stesse hanno subito variazioni a fronte delle seguenti formalità:

- con "Atto di compravendita" del 23/06/1995, **** Omissis **** e **** Omissis **** vendono alla ditta individuale **** Omissis **** alcune porzione dei beni acquisiti con l'originario atto di provenienza del 09/11/1992. Nello specifico le parti cedute consistono una porzione di locale ad uso laboratorio della superficie coperta di circa 43,00 mq., la cabina elettrica posta sul lato ovest del fabbricato e terreno di resede ad uso esclusivo della superficie di circa 751,00 mq.;

- nelle consistenze immobiliari poste in esecuzione è ricompreso un piccolo appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco nel Foglio n. 1, Particelle n. 1300, 1301, 1302, 1303 e 1304 intestate a **** Omissis **** e **** Omissis ****, provenienti dal frazionamento dell'originarie particelle n. 237 e 245. Premesso quanto sopra le particelle n. 1301, 1302 e 1304 costituiscono parte della sede stradale di Via G. Verne.

In relazione all'acquisizione da parte del Comune di Ponsacco di detti terreni, nei vari atti di provenienza vi è traccia di una occupazione da parte del Comune di Ponsacco per circa 135 mq. finalizzati a dare origine alla sede stradale di Via Verne oltre che negli atti concessori a scomputo degli oneri, ma oltre questo non ho reperito un atto formale che ne trasferisse la proprietà.

STATO CONSERVATIVO

Nell'accesso del 09/11/2020 ho riscontrato che le porzioni immobiliari in esecuzione sono costituite da un unico corpo di fabbrica sviluppato su un piano fuori terra dove la parte prospiciente via G. Verne è stata destinata ad uso uffici correlate all'attività e la restante parte prospiciente via F. Baracca ad uso laboratorio e sevizi, oltre resede esclusiva.

Le porzioni destinate ad uso uffici sono quelle attualmente ancora utilizzate, mentre la porzione ad uso laboratorio e servizi è in disuso.

Premesso quanto sopra l'immobile manifesta le seguenti sostanziali criticità:

- il locali ad uso ufficio prospicienti la via di Gello e il blocco servizi presentano problemi lesivi sulle partizioni interne probabilmente dovute ad un cedimento della pavimentazione;

- i locali ad uso laboratorio ormai utilizzati esclusivamente per lo stoccaggio di materiali residui dell'originaria attività, risultano in continuità con il restante copro di fabbrica di proprietà terza e in avanzato stato di degrado, dove il cedimento di alcune porzioni di copertura determinano infiltrazioni meteoriche sulle partizioni di confine.

Premesso quanto sopra l'intero manufatto risulta in mediocre stato conservativo, motivo per il quale, per il suo utilizzo sono necessari interventi di manutenzione e riparazione a carattere sia ordinario che straordinario nonché adeguativi.

PARTI COMUNI

I beni in esecuzione formalmente sono ben definiti e non hanno parti a comune.

Premesso quanto sopra puntualizzo che la parte di fabbricato ad uso laboratorio e il resede di proprietà esclusiva non sono fisicamente separati dalle maggior consistenze del complesso immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla presa visione dei luoghi e dalla consultazione dei titoli di provenienza dei beni in esecuzione, non vi è evidenza di servitù, censo, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: presumibilmente in c.a. a platea o travi rovesce;

Esposizione: frontalmente a Est su Via G. Verne, lateralmente a Sud parallelo alla via di Gello e il prospetto tergale a Ovest prospiciente via F. Baracca;

Altezza interna utile: Hmin 3,97, Hmax 5,63 (sul colmo);

Str. verticali: intelaiatura in travi e pilastri in c.a. con tamponature in muratura, non si ravvedono quadri lesivi;

Solaio di copertura: a capanna in latero-cemento con tiranti in acciaio;

Manto di copertura: in elementi di cotto tipologia tegole marsigliesi;

Pareti:

- esterne: in laterizio intonacato a civile su entrambe le facciate

- interne: in muratura di mattoni forati rifinite ad intonaco civile;

Pavimentazione interna: in piastrelle di graniglia;

Infissi:

- esterni: in ferro e vetro.

- interni: porte tamburate in legno ad anta battente. Una parte degli uffici è frazionata con partizioni mobili modulari;

Volte: no;

Scale: no;

Impianti:

- elettrico: impianto realizzato prevalentemente esterno;

- idrico: in tubazioni poste sotto-traccia, con produzione di acqua calda ad uso sanitario da bollitori elettrici;

- antincendio: sistema di idranti (non attivo)

- termico: la zona uffici è riscaldata da condizionatori a pompa di calore;

- altri impianti: telefonico/rete dati, antintrusione (non attivo), cancello automatizzato;

Terreno esclusivo: si

Posto auto: su resede esclusivo;

Soffitta, cantina o simili: no;

Premesso quanto sopra si specifica che l'immobile e gli impianti ad esso asserviti risultano in precario stato conservativo e necessitano di interventi sia di manutenzione conservativa, che adeguativa.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'accesso verbalizzato in data 09/11/2020, l'unità immobiliare risultava nell'utilizzo dell'esecutato Sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/1984 al 12/01/1988	**** Omissis ****	Compravendita immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Iorio Marcello di Fucecchio	18/06/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno	23/06/1984		4590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Empoli	03/07/1984	2735			
Dal 12/01/1988 al 09/11/1992	**** Omissis ****	Compravendita immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edda Michelangelo di Ponsacco (PI)	12/01/1988	153526	13022
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno	27/01/1988	1133	734
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pontedera	15/01/1988	180			
Dal 02/03/1988 al 09/11/1992	**** Omissis ****	Compravendita immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Galeazzo Martini di Pontedera	02/03/1988	240326	25403
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno	21/03/1988	3360	1972
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/1992 al 24/01/2022	**** Omissis ****	Compravendita immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Edda Michelangeli Notaio in Pontedera	09/11/1992	187654	16211
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Livorno	11/11/1992	11362	7448
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/1995	**** Omissis ****	Compravendita immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edda Michelangeli in Ponsacco	23/06/1995	202695	18091
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Livorno	29/06/1995	7250	4959
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	03/07/1995	1082	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 02/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 14/05/2009
Reg. gen. 7991 - Reg. part. 1638
Quota: 1/1
Importo: [REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: [REDACTED]
Percentuale interessi: 4,50 %
Rogante: Casarosa Sabrina Notaio in San Miniato (PI)
Data: 11/05/2009
N° repertorio: 19247
N° raccolta: 7209
Note: Per la presente formalità, contestualizzata agli immobili relativi al presente LOTTO 2, il Sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis **** intervengono in qualità di "terzo datore di ipoteca della e debitore non datore di ipoteca la [REDACTED] **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito
Iscritto a Livorno il 06/03/2014
Reg. gen. 2606 - Reg. part. 400
Quota: 1/1
Importo: [REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: [REDACTED]
Percentuale interessi: 5,50 %
Rogante: Casarosa Sabrina Notaio in San Miniato (PI)
Data: 04/03/2014
N° repertorio: 24881
N° raccolta: 11065
Note: Per la presente formalità, contestualizzata agli immobili relativi al presente LOTTO 2, il Sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis **** intervengono in qualità di "terzo datore di ipoteca della e debitore non datore di ipoteca la [REDACTED] **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo ex art. 2645 Ter C.C.**
Trascritto a Livorno il 31/03/2014
Reg. gen. 4121 - Reg. part. 3072

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Livorno il 20/07/2020

Reg. gen. 9693 - Reg. part. 6537

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato e i terreni ricompresi nella procedura esecutiva di cui al LOTTO 2, secondo le indagini effettuate presso il Comune di Ponsacco e il Certificato di Destinazione Urbanistica emesso in data 02/09/2021, risultano inquadrati come segue:

a) nel Piano Strutturale: all'interno dell'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale;

b) nel Regolamento Urbanistico:

b.1) in parte nel Sub-Sistema dell'edificato di recente formazione, ambito 1-Espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale all'interno del comparto "k" ove è stata adottata la disciplina di cui all'art. 24 delle NTA;

b.2) in parte in aree produttive interne all'edificato monofunzionali o congiunte alla residenza individuata dalla variante n°6 al R.U. (approvata con Deliberazione del C.C. n°12 del 24/04/2012 e successiva n°32 del 23/07/2012) nel quadro conoscitivo alla scheda n°3 disciplinato dall'art. 25.1, quale area a riconversione;

b.3) in parte strada di piano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito dell'istanza di accesso agli atti formulata in data 31/03/2021 e presa visione degli atti in data 12/05/2021, appurato che l'immobile è di vecchia costruzione già esistente alla data del 01/09/1976, il Comune di Ponsacco ha prodotto i seguenti atti:

- Concessione per la esecuzione di opere interne ai sensi Art.26 L. 47/85 Prot. n. 3405/1990

Pratica Edilizia: n. 250 del 1990

Oggetto: edificazione di un tramezzo non portante posto all'interno del vano principale

Data protocollo: 30/03/1990

Intestatario: **** Omissis ****

Tecnico: **** Omissis ****.

- Concessione per la esecuzione di opere n. 26/1995

Pratica Edilizia: n. 74 del 1993

Oggetto: ampliamento fabbricato produttivo in Ponsacco fra via G. Verne e via F. Baracca

Data emissione: 07/04/1995;

Intestatari: **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****

Tecnico: **** Omissis ****.

- Concessione per la esecuzione di opere interne

Pratica Edilizia: n. 344 del 1994

Oggetto: demolizione pareti non portanti all'interno dell'edificio

Data relazione: 21/07/1994;

Intestatario: **** Omissis **** e [REDACTED]

Tecnico: [REDACTED] **** Omissis ****.

- Concessione per la esecuzione di opere n. 93/1996 (non attinente alle porzioni immobiliari in esecuzione)

Pratica Edilizia: n. 244 del 1995

Oggetto: variante alla concessione edilizia n. 26/1995

Data emissione: 30/07/1996;

Intestatari: **** Omissis ****, **** Omissis **** e [REDACTED]

Tecnico: [REDACTED] **** Omissis ****.

- Concessione per la esecuzione di opere n. 226/1998

Pratica Edilizia: n. 285 del 1996

Oggetto: completamento opere di cui alla concessione edilizia n. 26/1995

Data emissione: 18/12/1998;

Intestatari: **** Omissis **** [REDACTED]

Tecnico: [REDACTED] **** Omissis ****.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal raffronto degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra elencate con quanto rilevato in occasione dell'accesso verbalizzato in data 16/04/2021, non vi è evidenza di sostanziali difformità che non possano essere ricondotti a semplificazioni di rappresentazione grafica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Francesco Baracca, 12/14**
Porzione di fabbricato tipologia costruttiva a schiera posto nel Comune di Ponsacco località Le Melorie, Via Francesco Baracca. Le consistenze oggetto del presente elaborato sono posizionate nell'angolo Sud/Ovest del complesso edilizio anzidetto, con accesso indipendente da Via Francesco Baracca n. 12/14 L'unità immobiliare avente destinazione residenziale sviluppa su tre piani fuori terra è composta come di seguito descritto: - al piano piano terra ingresso/soggiorno, servizio igienico, cucina/pranzo e scala di accesso ai piani superiori; - al piano primo disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e balcone; - al piano secondo da soffitta e terrazzo a tasca (incassato nella copertura); oltre un resede di proprietà esclusiva articolato sull'angolo Sud/Ovest. L'immobile è collocato nelle immediate vicinanze dello svincolo di accesso alla strada di grande comunicazione Firenze-Pisa-Livorno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 583, Sub. 23, Categoria A2, Graffato Subalterno 24 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 583, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 228.411,00
Il procedimento di stima adottato è basato sul confronto diretto con il prezzo medio di mercato degli immobili nuovi aventi la stessa destinazione d'uso e localizzati nel:
 - Comune: Ponsacco;
 - Fascia/Zona: Suburbana Le Memorie, Val di Cava;
 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili;
 - Destinazione: Residenziale.I prezzi medi per zona, sono estrapolati e mediati dalle seguenti fonti:
 - banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (1°sem. 2021);
 - quotazioni medie indicative fornite dal "Il Sole 24 ore".Il prezzo così individuato viene modificato con coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, ne deriva così un indice di valore che rappresenta il rapporto tra il valore al mq. dell'immobile in oggetto e quello di un'immobile di media qualità e di nuova edificazione nella stessa zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Ponsacco (PI) - Via Francesco Baracca, 12/14	185,70 mq	1.230,00 €/mq	€ 228.411,00	100,00%	€ 228.411,00
Valore di stima:					€ 228.411,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giulio Verne, 1-3**
Capannone ad uso laboratorio facente parte di un corpo di fabbrica di maggior consistenza sito in Ponsacco Loc. Le Memorie con accesso esclusivo carrabile e pedonale da via Giulio Verne n. 3. Quanto oggetto del presente elaborato peritale si compone come segue: - Porzione di capannone combinato da una zona ad uso uffici articolata sulla parte anteriore del fabbricato prospiciente via Giulio Verne e una zona ad uso laboratorio oltre locali dedicati al personale (refettorio, spogliatoi e servizi), articolata sulla parte posteriore del fabbricato, prospiciente Via F. Baracca. Le porzioni di fabbricato dedicate al laboratorio risultano in promiscuità con il resto del corpo di fabbrica; - Compendio di terreni che costituiscono di fatto il cortile e giardino di proprietà esclusiva alle porzioni immobiliari in esecuzione; - Compendio di terreni ceduti al Comune di Ponsacco per dare origine alla sede stradale di Via Verne. L'immobile è collocato nelle vicinanze dello svincolo di Ponsacco di accesso alla strada di grande comunicazione Firenze-Pisa-Livorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 244, Sub. 1, Categoria D1 al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 571, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 1300, Qualità Vigneto - Fig. 1, Part. 1301, Qualità Vigneto, Graffato Via G. Verne - Fig. 1, Part. 1302, Qualità Vigneto, Graffato Via G. Verne - Fig. 1, Part. 1303, Qualità Seminativo arborato - Fig. 1, Part. 1304, Qualità Seminativo arborato, Graffato Via G. Verne - Fig. 1, Part. 244, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 353.616,00

Il procedimento di stima adottato è basato sul confronto diretto con il prezzo medio di mercato degli immobili nuovi aventi la stessa destinazione d'uso e localizzati nel:

- Comune: Ponsacco;
- Fascia/Zona: Suburbana Le Melorie, Val di Cava;
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili;
- Destinazione: Produttiva;

I prezzi medi per zona, sono estrapolati e mediati dalle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (2°sem. 2021);
- quotazioni medie indicative fornite dal "Il Sole 24 ore".

Il prezzo così individuato viene modificato con coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, ne deriva così un indice di valore che rappresenta il rapporto tra il valore al mq. dell'immobile in oggetto e quello di un'immobile di media qualità e di nuova edificazione nella stessa zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Capannone Ponsacco (PI) - Via	884,04 mq	400,00 €/mq	€ 353.616,00	100,00%	€ 353.616,00

Giulio Verne, 1-3					
					Valore di stima: € 353.616,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nell'incarico ricevuto con nomina del 02/10/2020, i beni pignorati oggetto dell'incarico risultano i seguenti:

a) proprietà esclusiva **** Omissis ****;

• Comune di Ponsacco Foglio n.1 Particella n.583 Subalterno n. 23~24 (A/2);

b) proprietà esclusiva **** Omissis ****;

• Comune di Ponsacco Foglio n.13 Particella n.725 Subalterno n. 1 (A/2);

• Comune di Ponsacco Foglio n.13 Particella n.725 Subalterno n. 2 (C/6);

• Comune di Ponsacco Foglio n.13 Particella n.755 (T);

• Comune di Ponsacco Foglio n.13 Particella n.768 (T);

c) proprietà comune di **** Omissis ****;

• Comune di Ponsacco Foglio n.1 Particella n.244 Subalterno n. 1 (D/1);

• Comune di Ponsacco Foglio n.1 Particella n.571 (T);

• Comune di Ponsacco Foglio n.1 Particella n.1300 (T);

• Comune di Ponsacco Foglio n.1 Particella n.1301 (T);

• Comune di Ponsacco Foglio n.1 Particella n.1302 (T);

• Comune di Ponsacco Foglio n.1 Particella n.1303 (T);

• Comune di Ponsacco Foglio n.1 Particella n.1304 (T);

Con mia comunicazione del 08/10/2020, porto all'attenzione del Giudice dell'Esecuzione Dr. Giovanni Zucconi che i beni di proprietà esclusiva del Sig. **** Omissis **** risultano oggetto di un mio precedente incarico (Procedura Esecutiva [redacted] promossa [redacted] con CTU depositata in data 20 agosto 2018), chiedendo indicazioni di merito.

In data 09/10/2020 il Giudice dell'Esecuzione Dr. Giovanni Zucconi, invita l'esperto a non procedere alla stima degli immobili già pignorati nella procedura [redacted]

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.

Vecchiano, li 17/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Chiappalone Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - LOTTO 1-2 - Ispezione telematica - Elenco sintetico delle formalità a carico di [REDACTED] (Aggiornamento al 02/04/2022)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - LOTTO 1 - Ispezione telematica - Elenco sintetico delle formalità per immobile, Catasto Fabbricati Comune di Ponsacco, Foglio n. 1, Particella n. 583, Subalterno n. 24 (Aggiornamento al 05/12/2021)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - LOTTO 2 - Ispezione telematica - Elenco sintetico delle formalità a carico di [REDACTED] (Aggiornamento al 02/04/2022)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - LOTTO 2 - Ispezione telematica - Elenco sintetico delle formalità a carico di [REDACTED] - Catasto Fabbricati Comune di Ponsacco, Foglio n. 1, Particella n. 244 (Aggiornamento al 23/01/2022)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - LOTTO 2 - Ispezione telematica - Elenco sintetico delle formalità per Codice Fiscale n. 00672740503 (Aggiornamento al 21/02/2022)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - LOTTO 1 - Titolo del 22/01/1986, Repertorio n. 211132, Fascicolo n. 23469 - Atto di compravendita a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - LOTTO 1 - Ispezione telematica - Nota di trascrizione del 27/07/1991, Registro generale n. 9253, Registro particolare n. 5653 - Atto di Compravendita a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - LOTTO 2 - Ispezione telematica - Nota di trascrizione del 27/01/1988, Registro generale n. 1133, Registro particolare n. 734 - Atto di Compravendita a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - LOTTO 2 - Ispezione telematica - Nota di trascrizione del 21/03/1988, Registro generale n. 3360, Registro particolare n. 1972 - Atto di Compravendita a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - LOTTO 2 - Ispezione telematica - Nota di trascrizione del 11/11/1992, Registro generale n. 11362, Registro particolare n. 7448 - Atto di Compravendita a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - LOTTO 2 - Titolo del 23/06/1995, Repertorio n. 202695, Fascicolo n. 18091 - Atto di compravendita a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
- ✓ N° 12 Atto di provenienza - LOTTO 2 - Ispezione telematica - Nota di iscrizione del 14/05/2009, Registro generale n. 7991, Registro particolare n. 1638 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
- ✓ N° 13 Atto di provenienza - LOTTO 2 - Ispezione telematica - Nota di iscrizione del 06/03/2014, Registro generale n. 2606, Registro particolare n. 400 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura credito a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- ✓ N° 14 Atto di provenienza - LOTTO 2 - Ispezione telematica - Nota di trascrizione del 31/03/2014, Registro generale n. 4121, Registro particolare n. 3072 - Atto Costituzione vincolo ex art. 2645 ter C.C. a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
- ✓ N° 15 Atto di provenienza - LOTTO 1 - Ispezione telematica - Nota di iscrizione del 08/03/2018, Registro generale n. 3866, Registro particolare n. 593 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
- ✓ N° 16 Atto di provenienza - LOTTO 1-2 - Ispezione telematica - Nota di iscrizione del 20/07/2020, Registro generale n. 9693, Registro particolare n. 6537 - Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - LOTTO 1-2 - Visura attuale per soggetto - [REDACTED] (Aggiornamento al 31/03/2022)
- ✓ N° 18 Visure e schede catastali - LOTTO 1-2 - Visura storica per soggetto - [REDACTED] (Aggiornamento al 21/10/2020)
- ✓ N° 19 Visure e schede catastali - LOTTO 1 - Elenco dei subalterni assegnati - Catasto Fabbricati Comune di Ponsacco, Foglio n. 1, Particella n. 583 (Aggiornamento al 22/10/2020)
- ✓ N° 20 Planimetrie catastali - LOTTO 1 - Visura storica per immobile - Catasto Fabbricati Comune di Ponsacco, Foglio n. 1, Particella n. 583, Subalterno n. 23 (Aggiornamento al 22/10/2020)
- ✓ N° 21 Planimetrie catastali - LOTTO 1 - Elaborato planimetrico - Catasto Fabbricati Comune di Ponsacco, Foglio n. 1, Particella n. 583 (Aggiornamento al 15/10/2006)
- ✓ N° 22 Planimetrie catastali - LOTTO 1 - Planimetria - Catasto Fabbricati Comune di Ponsacco, Foglio n. 1, Particella n. 583, Subalterno n. 23 (Aggiornamento al 22/02/1991)
- ✓ N° 23 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile - Catasto Terreni Comune di Ponsacco, Foglio n. 1, Particella n. 583 (Aggiornamento al 24/10/2021)
- ✓ N° 24 Visure e schede catastali - LOTTO 2 - Visura storica per soggetto - [REDACTED] (Aggiornamento al 31/03/2022)
- ✓ N° 25 Visure e schede catastali - LOTTO 2 - Elenco dei subalterni assegnati - Catasto Fabbricati Comune di Ponsacco, Foglio n. 1, Particella n. 244
- ✓ N° 26 Visure e schede catastali - LOTTO 2 - Visura storica per immobile - Catasto Fabbricati Comune di Ponsacco, Foglio n. 1, Particella n. 244 (Aggiornamento al 31/03/2022)
- ✓ N° 27 Visure e schede catastali - LOTTO 2 - Visura storica per immobile - Catasto Fabbricati Comune di Ponsacco, Foglio n. 1, Particella n. 244, Subalterno n. 1 (Aggiornamento al 22/10/2020)
- ✓ N° 28 Planimetrie catastali - LOTTO 2 - Planimetria - Catasto Fabbricati Comune di Ponsacco, Foglio n. 1, Particella n. 244, Subalterno n. 1 (Aggiornamento al 20/01/1999)
- ✓ N° 29 Estratti di mappa - LOTTO 1-2 - Estratto di mappa - Catasto Terreni Comune di Ponsacco, Foglio n. 1, Particella n. 583-244-571-1300-1301-1302-1303-1304 (Aggiornamento al 04/08/2021)
- ✓ N° 30 Visure e schede catastali - LOTTO 2 - Visura storica per immobile - Catasto Terreni Comune di Ponsacco, Foglio n. 1, Particella n. 244 (Aggiornamento al 02/04/2022)

- ✓ N° 31 Visure e schede catastali - LOTTO 2 - Visura storica per immobile - Catasto Terreni Comune di Ponsacco, Foglio n. 1, Particella n. 571 (Aggiornamento al 22/10/2020)
- ✓ N° 32 Visure e schede catastali - LOTTO 2 - Visura storica per immobile - Catasto Terreni Comune di Ponsacco, Foglio n. 1, Particella n. 1300 (Aggiornamento al 22/10/2020)
- ✓ N° 33 Visure e schede catastali - LOTTO 2 - Visura storica per immobile - Catasto Terreni Comune di Ponsacco, Foglio n. 1, Particella n. 1301 (Aggiornamento al 22/10/2020)
- ✓ N° 34 Visure e schede catastali - LOTTO 2 - Visura storica per immobile - Catasto Terreni Comune di Ponsacco, Foglio n. 1, Particella n. 1302 (Aggiornamento al 22/10/2020)
- ✓ N° 35 Visure e schede catastali - LOTTO 2 - Visura storica per immobile - Catasto Terreni Comune di Ponsacco, Foglio n. 1, Particella n. 1303 (Aggiornamento al 22/10/2020)
- ✓ N° 36 Visure e schede catastali - LOTTO 2 - Visura storica per immobile - Catasto Terreni Comune di Ponsacco, Foglio n. 1, Particella n. 1304 (Aggiornamento al 22/10/2020)
- ✓ N° 37 Concessione edilizia - LOTTO 1-2 - Istanza Comune di Ponsacco per "Richiesta visura atti"
- ✓ N° 38 Concessione edilizia - LOTTO 2 - Istanza Comune di Ponsacco per "Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica" - Foglio n. 1, Particella n. 244-571-1300-1301-1302-1303-1304
- ✓ N° 39 Certificato destinazione urbanistica - LOTTO 2 - CDU Comune di Ponsacco - Foglio n. 1, Particella n. 244-571-1300-1301-1302-1303-1304 (Aggiornamento al 02/09/2021)
- ✓ N° 40 Concessione edilizia - LOTTO 1 - Concessione per la esecuzione di opere n. 67/86 - Pratica n. 54 del 1986
- ✓ N° 41 Concessione edilizia - LOTTO 1 - Concessione per la esecuzione di opere n. 2/89 - Pratica n. 237 del 1988
- ✓ N° 42 Concessione edilizia - LOTTO 1 - Concessione per la esecuzione di opere n. 48/91 - Pratica n. 3 del 1991
- ✓ N° 43 Concessione edilizia - LOTTO 1 - Concessione per la esecuzione di opere n. 70/91 - Pratica n. 129 del 1991
- ✓ N° 44 Concessione edilizia - LOTTO 2 - Art. 26 L.47/85 opere interne - Pratica n. 250 del 1990
- ✓ N° 45 Concessione edilizia - LOTTO 2 - Concessione per la esecuzione di opere n. 26/95 - Pratica n. 74 del 1993
- ✓ N° 46 Concessione edilizia - LOTTO 2 - Opere interne - Pratica n. 344 del 1994
- ✓ N° 47 Concessione edilizia - LOTTO 2 - Concessione per la esecuzione di opere n. 93/1996 - Pratica n. 244 del 1995
- ✓ N° 48 Concessione edilizia - LOTTO 2 - Richiesta voltura Concessione per la esecuzione di opere n. 26/95 - Pratica n. 74 del 1993
- ✓ N° 49 Concessione edilizia - LOTTO 2 - Concessione per la esecuzione di opere n. 226/1998 - Pratica n. 285 del 1996
- ✓ N° 50 Altri allegati - LOTTO 1-2 - Comunicazioni con il Giudice dell'Esecuzione per la definizione delle consistenze da periziare

- ✓ N° 51 Altri allegati - LOTTO 1-2 - Comunicazioni del 22/10/2020 per la formalizzazione dell'inizio operazioni peritali
- ✓ N° 52 Altri allegati - LOTTO 1-2 - Comunicazione del 04/11/2020 per la formalizzazione dell'accesso agli immobili in esecuzione per il giorno 09/11/2020
- ✓ N° 53 Altri allegati - LOTTO 1 - Comunicazione del 05/04/2021 per la formalizzazione dell'accesso all'immobile in esecuzione per il giorno 16/04/2021
- ✓ N° 54 Altri allegati - LOTTO 1 - Rilievo dimensionale effettuato in data 05/04/2021
- ✓ N° 55 Altri allegati - LOTTO 2 - Rilievo dimensionale effettuato in data 04/11/2020
- ✓ N° 56 Foto - LOTTO 1 - Rilievo fotografico effettuato in data 05/04/2021
- ✓ N° 57 Foto - LOTTO 2 - Rilievo fotografico effettuato in data 04/11/2020
- ✓ N° 58 Google maps - LOTTO 1 - Localizzazione immobile
- ✓ N° 59 Google maps - LOTTO 2 - Localizzazione immobile
- ✓ N° 60 Altri allegati - LOTTO 1-2 - Invio elaborato peritale alle parti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Francesco Baracca, 12/14
Porzione di fabbricato tipologia costruttiva a schiera posto nel Comune di Ponsacco località Le Melorie, Via Francesco Baracca. Le consistenze oggetto del presente elaborato sono posizionate nell'angolo Sud/Ovest del complesso edilizio anzidetto, con accesso indipendente da Via Francesco Baracca n. 12/14 L'unità immobiliare avente destinazione residenziale sviluppa su tre piani fuori terra è composta come di seguito descritto: - al piano piano terra ingresso/soggiorno, servizio igienico, cucina/pranzo e scala di accesso ai piani superiori; - al piano primo disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e balcone; - al piano secondo da soffitta e terrazzo a tasca (incassato nella copertura); oltre un resede di proprietà esclusiva articolato sull'angolo Sud/Ovest. L'immobile è collocato nelle immediate vicinanze dello svincolo di accesso alla strada di grande comunicazione Firenze-Pisa-Livorno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 583, Sub. 23, Categoria A2, Graffato Subalterno 24 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 583, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: il fabbricato oggetto della procedura, secondo le indagini effettuate presso il Comune di Ponsacco, risulta inquadrato come segue: a) nel Piano Strutturale: all'interno dell'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale; b) nel Regolamento Urbanistico: b.1) nel Sub-Sistema dell'edificato di recente formazione; b.2) Ambito 1: Espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Giulio Verne, 1-3
Capannone ad uso laboratorio facente parte di un corpo di fabbrica di maggior consistenza sito in Ponsacco Loc. Le Memorie con accesso esclusivo carrabile e pedonale da via Giulio Verne n. 3. Quanto oggetto del presente elaborato peritale si compone come segue: - Porzione di capannone combinato da una zona ad uso uffici articolata sulla parte anteriore del fabbricato prospiciente via Giulio Verne e una zona ad uso laboratorio oltre locali dedicati al personale (refettorio, spogliatoi e servizi), articolata sulla parte posteriore del fabbricato, prospiciente Via F. Baracca. Le porzioni di fabbricato dedicate al laboratorio risultano in promiscuità con il resto del corpo di fabbrica; - Compendio di terreni che costituiscono di fatto il cortile e giardino di proprietà esclusiva alle porzioni immobiliari in esecuzione; - Compendio di terreni ceduti al Comune di Ponsacco per dare origine alla sede stradale di Via Verne. L'immobile è collocato nelle vicinanze dello svincolo di Ponsacco di accesso alla strada di grande comunicazione Firenze-Pisa-Livorno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 244, Sub. 1, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 571, Qualità Seminativo - Fg. 1, Part. 1300, Qualità Vigneto - Fg. 1, Part. 1301, Qualità Vigneto, Graffato Via G. Verne - Fg. 1, Part. 1302, Qualità Vigneto, Graffato Via G. Verne - Fg. 1, Part. 1303, Qualità Seminativo arborato - Fg. 1, Part. 1304, Qualità Seminativo arborato, Graffato Via G. Verne - Fg. 1, Part. 244, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato e i terreni ricompresi nella procedura esecutiva di cui al LOTTO 2, secondo le indagini effettuate presso il Comune di Ponsacco e il Certificato di Destinazione Urbanistica emesso in data 02/09/2021, risultano inquadrati come segue: a) nel Piano Strutturale: all'interno dell'U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale; b) nel Regolamento Urbanistico: b.1) in parte nel Sub-Sistema dell'edificato di recente formazione, ambito 1-Espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale all'interno del comparto "k" ove è stata adottata la

disciplina di cui all'art. 24 delle NTA; b.2) in parte in aree produttive interne all'edificio monofunzionali o congiunte alla residenza individuata dalla variante n°6 al R.U. (approvata con Deliberazione del C.C. n°12 del 24/04/2012 e successiva n°32 del 23/07/2012) nel quadro conoscitivo alla scheda n°3 disciplinato dall'art. 25.1, quale area a riconversione; b.3) in parte strada di piano.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 107/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - Via Francesco Baracca, 12/14		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 583, Sub. 23, Categoria A2, Graffato Subalterno 24 Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 583, Qualità ENTE URBANO	Superficie	185,70 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare visionata nel corso delle operazioni peritali verbalizzate in data 16 aprile 2021, presenta le seguenti criticità: - presenza di muffe e condense probabilmente imputabili a infiltrazioni localizzate in corrispondenza della finestra posta sull'aggetto della mansarda, con deterioramento e fessurazione degli intonaci; - la terrazza a tasca accessibile dalla mansarda, presenta deterioramento degli intonaci con distacco di materiale inerte; - gli infissi di accesso alla suddetta terrazza, necessitano di manutenzione sulle parti meccaniche e consolidamento degli elementi di fissaggio; - il bagnato presente nella mansarda necessita di manutenzioni ordinarie relativamente ai sanitari e accessori; - i prospetti esterni, con particolare riferimento alle fasce marcapiano e aggetti tra il piano primo e la mansarda, danno evidenza di deterioramenti delle superfici nonché lesioni con distacco di materiale inerte; - in corrispondenza della terrazza posta al piano primo, probabilmente per la presenza di un elemento strutturale (pilastro), vi è evidenza di una lesione verticale, con distacco del rivestimento a faccia-vista dal supporto; Tutte le criticità sopra esposte determinano la necessità di operare interventi di manutenzione ordinaria a breve periodo.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato tipologia costruttiva a schiera posto nel Comune di Ponsacco località Le Melorie, Via Francesco Baracca. Le consistenze oggetto del presente elaborato sono posizionate nell'angolo Sud/Ovest del complesso edilizio anzidetto, con accesso indipendente da Via Francesco Baracca n. 12/14 L'unità immobiliare avente destinazione residenziale sviluppa su tre piani fuori terra è composta come di seguito descritto: - al piano piano terra ingresso/soggiorno, servizio igienico, cucina/pranzo e scala di accesso ai piani superiori; - al piano primo disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e balcone; - al piano secondo da soffitta e terrazzo a tasca (incassato nella copertura); oltre un resede di proprietà esclusiva articolato sull'angolo Sud/Ovest. L'immobile è collocato nelle immediate vicinanze dello svincolo di accesso alla strada di grande comunicazione Firenze-Pisa-Livorno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	All'accesso verbalizzato in data 16 aprile 2021, l'unità immobiliare risultava nel possesso e utilizzo dell'esecutata Sig.ra **** Omissis **** e della figlia **** Omissis ****.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Capannone			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - Via Giulio Verne, 1-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	<p>Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 244, Sub. 1, Categoria D1 Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 571, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 1300, Qualità Vigneto - Fig. 1, Part. 1301, Qualità Vigneto, Graffato Via G. Verne - Fig. 1, Part. 1302, Qualità Vigneto, Graffato Via G. Verne - Fig. 1, Part. 1303, Qualità Seminativo arborato - Fig. 1, Part. 1304, Qualità Seminativo arborato, Graffato Via G. Verne - Fig. 1, Part. 244, Qualità ENTE URBANO</p>	Superficie	884,04 mq
Stato conservativo:	<p>Nell'accesso del 09/11/2020 ho riscontrato che le porzioni immobiliari in esecuzione sono costituite da un unico corpo di fabbrica sviluppato su un piano fuori terra dove la parte prospiciente via G. Verne è stata destinata ad uso uffici correlate all'attività e la restante parte prospiciente via F. Baracca ad uso laboratorio e servizi, oltre resede esclusiva. Le porzioni destinate ad uso uffici sono quelle attualmente ancora utilizzate, mentre la porzione ad uso laboratorio e servizi è in disuso. Premesso quanto sopra l'immobile manifesta le seguenti sostanziali criticità: - il locali ad uso ufficio prospicienti la via di Gello e il blocco servizi presentano problemi lesivi sulle partizioni interne probabilmente dovute ad un cedimento della pavimentazione; - i locali ad uso laboratorio ormai utilizzati esclusivamente per lo stoccaggio di materiali residui dell'originaria attività, risultano in continuità con il restante copro di fabbrica di proprietà terza e in avanzato stato di degrado, dove il cedimento di alcune porzioni di copertura determinano infiltrazioni meteoriche sulle partizioni di confine. Premesso quanto sopra l'intero manufatto risulta in mediocre stato conservativo, motivo per il quale, per il suo utilizzo sono necessari interventi di manutenzione e riparazione a carattere sia ordinario che straordinario nonché adeguativi.</p>		
Descrizione:	<p>Capannone ad uso laboratorio facente parte di un corpo di fabbrica di maggior consistenza sito in Ponsacco Loc. Le Memorie con accesso esclusivo carrabile e pedonale da via Giulio Verne n. 3. Quanto oggetto del presente elaborato peritale si compone come segue: - Porzione di capannone combinato da una zona ad uso uffici articolata sulla parte anteriore del fabbricato prospiciente via Giulio Verne e una zona ad uso laboratorio oltre locali dedicati al personale (refettorio, spogliatoi e servizi), articolata sulla parte posteriore del fabbricato, prospiciente Via F. Baracca. Le porzioni di fabbricato dedicate al laboratorio risultano in promiscuità con il resto del corpo di fabbrica; - Compendio di terreni che costituiscono di fatto il cortile e giardino di proprietà esclusiva alle porzioni immobiliari in esecuzione; - Compendio di terreni ceduti al Comune di Ponsacco per dare origine alla sede stradale di Via Verne. L'immobile è collocato nelle vicinanze dello svincolo di Ponsacco di accesso alla strada di grande comunicazione Firenze-Pisa-Livorno.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	<p>All'accesso verbalizzato in data 09/11/2020, l'unità immobiliare risultava nell'utilizzo dell'esecutato Sig. **** Omissis ****.</p>		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA FRANCESCO BARACCA, 12/14

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Livorno il 08/03/2018
Reg. gen. 3866 - Reg. part. 593
Quota: 1/1
Importo: [REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: [REDACTED]
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 13/12/2017
N° repertorio: 3497

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Livorno il 20/07/2020
Reg. gen. 9693 - Reg. part. 6537
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA GIULIO VERNE, 1-3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Livorno il 14/05/2009
Reg. gen. 7991 - Reg. part. 1638
Quota: 1/1
Importo: [REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: [REDACTED]
Percentuale interessi: 4,50 %
Rogante: Casarosa Sabrina Notaio in San Miniato (PI)
Data: 11/05/2009
N° repertorio: 19247
N° raccolta: 7209

Note: Per la presente formalità, contestualizzata agli immobili relativi al presente LOTTO 2, il Sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis **** intervengono in qualità di "terzo datore di ipoteca della e debitore non datore di ipoteca la **** Omissis ****.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito

Iscritto a Livorno il 06/03/2014

Reg. gen. 2606 - Reg. part. 400

Quota: 1/1

Importo: ****

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: ****

Percentuale interessi: 5,50 %

Rogante: Casarosa Sabrina Notaio in San Miniato (PI)

Data: 04/03/2014

N° repertorio: 24881

N° raccolta: 11065

Note: Per la presente formalità, contestualizzata agli immobili relativi al presente LOTTO 2, il Sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis **** intervengono in qualità di "terzo datore di ipoteca della e debitore non datore di ipoteca la **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo ex art. 2645 Ter C.C.**

Trascritto a Livorno il 31/03/2014

Reg. gen. 4121 - Reg. part. 3072

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Livorno il 20/07/2020

Reg. gen. 9693 - Reg. part. 6537

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura