

# TRIBUNALE DI PISA - SEZIONE EE.II

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Mazzanti Maria, nell'Esecuzione Imm.re n.207/2021 del R.G.E.

promossa da [REDACTED].

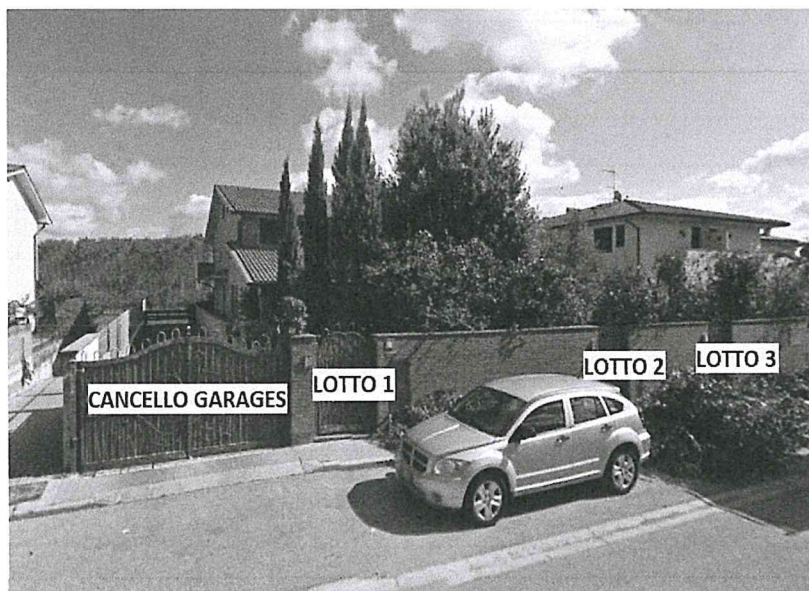
Codice fiscale/p.iva: [REDACTED]

Via [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED])

contro [REDACTED]

Codice fiscale/p.iva: [REDACTED]

Via [REDACTED] - [REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/B, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/C, piano T.....	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/D, piano T-1.....	6
Bene N° 4 - Laboratorio artigianale ubicato a Vicopisano (PI) - Via Grandi 10/12, S. Giovanni alla Vena, piano T.....	6
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	9
Patti.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Lotto 2.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini.....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali.....	16
Precisazioni.....	17
Patti.....	17



Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 3.....	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità.....	23
Confini.....	23
Consistenza.....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali.....	24
Precisazioni.....	25
Patti.....	25
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione.....	26
Provenienze Ventennali.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Lotto 4.....	31
Completezza documentazione ex art. 567.....	31
Titolarità.....	31
Confini.....	31
Consistenza.....	31
Cronistoria Dati Catastali.....	32
Dati Catastali.....	32
Precisazioni.....	32
Patti.....	33



Stato conservativo.....	33
Parti Comuni.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione.....	33
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	35
Normativa urbanistica.....	36
Regolarità edilizia.....	36
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Stima / Formazione lotti.....	37
Lotto 1.....	37
Lotto 2.....	38
Lotto 3.....	39
Lotto 4.....	40
Riserve e particolarità da segnalare.....	41
Riepilogo bando d'asta.....	42
Lotto 1.....	42
Lotto 2.....	42
Lotto 3.....	42
Lotto 4.....	43
Schema riassuntivo	
Esecuzione Immobiliare 207/2021 del R.G.E.....	44
Lotto 1 - Prezzo base d'asta A CORPO: € 201.000,00.....	44
Lotto 2 - Prezzo base d'asta A CORPO: € 137.000,00.....	44
Lotto 3 - Prezzo base d'asta A CORPO: € 220.000,00.....	45
Lotto 4 - Prezzo base d'asta A CORPO: € 116.000,00.....	45



## INCARICO

---

---

All'udienza del 10/06/2022, il sottoscritto Dott. Agr. Mazzanti Maria, con studio in Via Gereschi Livia, 16-18 - 56127 - Pisa (PI), email [mariamazzanti@virgilio.it](mailto:mariamazzanti@virgilio.it), PEC [m.mazzanti@epapconafpec.it](mailto:m.mazzanti@epapconafpec.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/B, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.615728, 10.641919)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/C, piano T (Coord. Geografiche: 43.615728, 10.641919)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/D, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.615728, 10.641919)
- **Bene N° 4** - Laboratorio artigianale ubicato a Vicopisano (PI) - Via Grandi 10/12, S. Giovanni alla Vena, piano T (Coord. Geografiche: 43.683809, 10.572654)
- 

## DESCRIZIONE

---

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA DONIZETTI 48/B, PIANO T-1**

---

Appartamento indipendente per civile abitazione posto al piano terra e primo di un complesso edilizio costituito da tre appartamenti e tre autorimesse. L'appartamento è dotato di resede esclusivo e porzione di garage seminterrato con scala di accesso interna; il tutto sito in Comune di Ponsacco in via Donizetti n. 48/B.

L'appartamento si sviluppa su due livelli sul lato nord-est del fabbricato, avente accesso da camminamento esclusivo che corre lungo tutto il prospetto nord del fabbricato fino al cancello di ingresso da via Donizetti; è composto al piano terra da: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e scala a una rampa di accesso al piano superiore, e al piano primo da: disimpegno notte, tre camere di cui due con balcone ed un bagno. oltre a resede esclusivo di pertinenza prospiciente il lato est; è corredato da resede esclusivo di pertinenza e da garage posto al piano seminterrato composto da unico vano, con rampa di scale di accesso all'appartamento stesso. (ALL.1)



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA DONIZETTI 48/C, PIANO T**

---

Appartamento indipendente per civile abitazione posto al piano terra di un complesso edilizio costituito da tre appartamenti e tre autorimesse. L'appartamento è dotato di resede esclusivo, centrale termica e porzione di garage seminterrato con scala di accesso interna; il tutto sito in Comune di Ponsacco in via Donizetti n. 48/C.

Si sviluppa interamente al piano terra ed è composto da loggiato, ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno notte, ripostiglio, camera e bagno; è corredato di resede esclusivo di pertinenza prospiciente il loggiato e di garage al piano seminterrato. composto da unico vano, con rampa di accesso all'appartamento.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA DONIZETTI 48/D, PIANO T-1**

---

Appartamento indipendente per civile abitazione posto al piano terra e primo di un complesso edilizio costituito da tre appartamenti e tre autorimesse. L'appartamento è dotato di resede esclusivo e porzione di garage seminterrato con scala di accesso interna; il tutto sito in Comune di Ponsacco in via Donizetti n. 48/D.

Si sviluppa su due livelli sul lato sud-est del fabbricato, composto da: al piano terra ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e scala a una rampa di accesso al piano superiore, oltre a resede esclusivo di pertinenza prospiciente il lato ovest direttamente accessibile da via Donizetti; al piano primo da: disimpegno notte, tre camere di cui due con balcone ed un bagno. E' corredato da garage al piano seminterrato, composto da unico vano, con rampa di scale di accesso all'appartamento.

**BENE N° 4 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A VICOPISANO (PI) - VIA GRANDI 10/12, S. GIOVANNI ALLA VENA, PIANO T**

---

Fabbricato adibito a laboratorio costituito da un unico corpo di fabbrica di circa mq.126 che si sviluppa interamente al piano terreno, costituito da: n.2 locali tra loro comunicanti, disimpegno, bagno e antibagno nonché resede esclusivo della superficie di circa 290 mq. Il tutto sito in frazione San Giovanni alla Vena, nel comune di Vicopisano, in via Grandi n. 10/12.(ALL.8)



## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/B, piano T-1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stata reperita tutta documentazione necessaria: estratto di mappa catastale ed elaborato planimetrico (ALL.2), oltre alle planimetrie e visura catastale.

### TITOLARITÀ

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale / P.iva : ██████████  
Via ██████████, ██████████  
██████████ - ██████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

### CONFINI

L'appartamento in oggetto confina a sud ed est con sub.3 e sub. 8 della particella 1203 della medesima proprietà ██████████, a nord con la particella 1051, ad ovest con ██████████, s.s.a.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	123,00 mq	1,00	123,00 mq	2,70 m	T-1
Terrazza	8,00 mq	8,00 mq	0,45	3,60 mq	0,00 m	1
Terrazza	7,00 mq	7,00 mq	0,45	3,15 mq	0,00 m	1
Giardino	100,00 mq	100,00 mq	0,15	15,00 mq	0,00 m	T
Autorimessa	38,00 mq	40,00 mq	0,50	20,00 mq	2,20 m	S1
Gazebo	16,00 mq	16,00 mq	0,40	6,40 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				171,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				171,15 mq		

Le superfici indicate sono il risultato di misure reperite dagli elaborati grafici e dai documenti catastali pertanto sono puramente indicative al fine della determinazione del valore.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/10/2007 al 22/10/2021	## [REDACTED] con sede in Calcinaia##	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1203, Sub. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 38 Rendita € 206,07 Piano S1
Dal 09/10/2007 al 22/10/2021	## [REDACTED] con sede in Calcinaia##	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1203, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. vani 6 Rendita € 805,67 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	1203	2		A2	2	vani 6	138 mq	805,67 €	T-1	
	13	1203	4		C6	2	38	40 mq	206,07 €	S1	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale dell'appartamento corrisponde allo stato dei luoghi ad eccezione di:

- diversa distribuzione dei locali al piano primo;
- mancata indicazione del piano sottotetto.

Si rileva che la planimetria indica un identificativo catastale errato: F.13 part.747 sub 2 anziché F.13 part.1203 sub 2.

La planimetria catastale dell'autorimessa corrisponde allo stato dei luoghi ad eccezione di:

- il vano autorimessa comprende anche l'intercapedine indicata nel progetto.
- l'altezza risulta ml.2,30 circa anziché 2,20, in quanto l'unità risulta al grezzo e non ultimata.

Si rileva che la planimetria indica un identificativo catastale errato: F.13 part.747 sub 4 anziché F.13 part.1203 sub 4. (ALL.3)

L'autorimessa è corredata dalla rampa di accesso comune da via Donizetti, identificata con il sub.11 della particella 1203. SI FA PRESENTE CHE ATTUALMENTE IL LOCALE TECNICO AL PIANO S1, DA ASSEGNARE AL LOTTO 2, RISULTA IDENTIFICATO CATASTALMENTE DALLA PART.1203 SUB.10, QUALE BCNC; RISULTA QUINDI NECESSARIA UNA VARIAZIONE CATASTALE PRIMA DEGLI EVENTUALI DECRETI DI AGGIUDICAZIONE.





## PRECISAZIONI

---

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie dell'unità e dell'intero lotto nonché la verifica dei confini e le distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati antistanti;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche se la copertura risulta dotata di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se questo sia o meno conforme alle normative vigenti e certificabile, del quale pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

## PATTI

---

L'immobile risulta concesso in locazione ed occupato dal titolare del contratto. Si segnala che nel complesso edilizio è attivo un solo contatore per ogni fornitura di energia elettrica, acqua e gas, pertanto l'eventuale aggiudicatario si dovrà far carico della posa in opera dei contatori autonomi per ogni fornitura.

Si fa presente che le parti esterne, giardini e viali delle tre unità abitative, non sono completamente tra loro separate, ma hanno comunque tutte accesso autonomo dalla via Donizetti; per la loro effettiva separazione dovrà porvi atto l'eventuale aggiudicatario.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare si presenta in normale stato conservativo.



## PARTI COMUNI

Le unità in oggetto fanno parte di un complesso edilizio con tutte le parti comuni originatesi fin dalla realizzazione del complesso stesso, anche per "destinazione del padre di famiglia".

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le unità immobiliari sono inserite in unico complesso edilizio pluriabitativo, con tutte le servitù conseguenti, in particolare per "destinazione del padre di famiglia". Non sono stati rilevati altri vincoli e/o servitù particolari, fatta eccezione per quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevate al momento del sopralluogo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento inserito in un complesso tri familiare con ingresso indipendente posto al piano terra e primo, lato ovest. Il complesso si presenta con copertura del tipo a capanna, le facciate sono rivestite in cotto faccia-vista, i solai in latero cemento, le recinzioni in muratura e sistemazioni esterne a verde. L'appartamento in oggetto si sviluppa al piano terra e primo, nella parte nord-ovest del fabbricato e risulta collegato con l'autorimessa al piano seminterrato da scala interna realizzata in c.a.

Tutte le rifiniture dell'appartamento sono di normale fattura e gli ambienti appaiono in sufficiente stato di manutenzione: l'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento, gli infissi ed il portoncino d'ingresso in legno e le finestre e porte-finestre sono dotate di persiane in legno; la caldaia autonoma a metano è installata sulla terrazza del piano primo. L'appartamento è corredato di vialetto/marciapiede esclusivo di accesso con cancello pedonale da via Donizetti oltre che di giardino esclusivo di circa 100 mq. (All.5)

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità in oggetto risulta concessa in locazione al [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2016, registrato all'Agenzia delle Entrate di Pisa, Ufficio Territoriale di Pontedera, in data 23/02/2017 al n.688 serie T; tale contratto è stato stipulato per la durata di anni 4 dal 01/08/2016 al 31/07/2020 rinnovabile per ulteriori anni 4, con importo del canone pari ad €2.640,00/annui. (ALL.4)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/1997 al 09/10/2007	## [REDACTED], nato a Pontedera 18-03-1973, proprietario per 1/2. [REDACTED] Simone, nato a Pontedera 01-10-1976 proprietario per 1/2.## Codice Fiscale/P.IVA: ## [REDACTED] 4	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dell'Antico Giulio	17/06/1997		31002
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	28/06/1997		4645
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 09/10/2007 al 22/10/2021	##I[REDACTED]. ## con sede in [REDACTED] ( ), per i diritti 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: ##[REDACTED]##	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Errico Angelo	09/10/2007	35904	8011
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	22/10/2007		11690
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 22/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
 Iscritto a Livorno il 06/11/2008  
 Reg. gen. 0000 - Reg. part. 4848  
 Quota: 1/1 - Importo: € 1.200.000,00  
 A favore di [REDACTED] società Cooperativa per Azioni  
 Contro [REDACTED].  
 Capitale: € 600.000,00  
 Rogante: Di Lella Vittorio  
 Data: 04/11/2008  
 N° repertorio: 6464  
 N° raccolta: 3330
- Ipoteca volontaria** derivante da apertura di credito  
 Iscritto a Livorno il 05/06/2009  
 Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1931  
 Quota: 1/1 - Importo: € 300.000,00  
 A favore di [REDACTED] Cooperativa per Azioni  
 Contro [REDACTED]  
 Capitale: € 150.000,00  
 Rogante: Di Lella Vittorio  
 Data: 04/06/2009  
 N° repertorio: 7333  
 N° raccolta: 3863
- Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
 Iscritto a Livorno il 06/11/2009



Reg. gen. 0000 - Reg. part. 4253  
Quota: 1/1 - Importo: € 440.000,00  
A favore di [REDACTED] società Cooperativa per Azioni  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 220.000,00  
Rogante: Di Lella Vittorio  
Data: 04/11/2009  
N° repertorio: 7869  
N° raccolta: 4194

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Livorno il 06/04/2018  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 871  
Quota: 1/1  
Importo: € 210.875,76  
A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 105.437,88  
Note: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma, in data 06/04/2018 rep.1060/8718.

#### Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**  
Trascritto a Livorno il 26/11/2012  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 11129  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Note: contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] nato a [REDACTED]  
il [REDACTED] con sede in [REDACTED] - derivante da revoca atti soggetti a trascrizione,  
Pubblico Ufficiale: U.n.e.p. di Pontedera, in data 09/11/2012 rep.8505.
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Livorno il 22/10/2021  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 13014  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED] eletto [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Note: Pubblico Ufficiale: U.n.e.p. C/o Tribunale di Pisa in data 02/08/2021 rep.2361

In virtù di contratto stipulato in data 23-09-2019, la [REDACTED], conferita in [REDACTED] spa, ha ceduto pro soluto in favore di [REDACTED] tutti i crediti e [REDACTED] ha conferito a [REDACTED] mandato di incasso e recupero crediti. (ALL.6)

#### NORMATIVA URBANISTICA

Da un esame effettuato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Ponsacco, a seguito di specifica richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

la costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto con pertinenze ed accessori, è stata effettuata in virtù di Concessione Edilizia n.53/1998 rilasciata dal Comune di Ponsacco in data 13.03.1998 (P.Ed.n.119/1997).(ALL.7)



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Per il complesso edilizio di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stata richiesto ed ottenuto Permesso di Costruire in sanatoria n.2007/065 rilasciato dal Comune di Ponsacco in data 10/10/2007. (ALL.7)

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

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

Si segnala che sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto al titolo edilizio sopra descritto:

- diversa disposizione dei locali al piano primo;
- presenza, al piano primo, di scala interna di collegamento con il vano sottotetto;
- utilizzo del vano sottotetto con altezza in colmo di ml.2,00 circa, non indicato nella pratica di sanatoria;
- la porzione di garage collegato con l'appartamento tramite scala interna (rappresentato dal sub.4) risulta non separato dal garage limitrofo (sub.5) e più ampio in quanto non separato dall'intercapedine che era prevista nel progetto.
- Il gazebo al piano S1 risulta di maggiore dimensione rispetto a quella autorizzata.

Si fa presente che sarà necessario rilevare completamente tutte le difformità.

L'eventuale aggiudicatario si dovrà fare carico delle misurazioni e verifica totale di quanto in oggetto e della eventuale sanatoria urbanistico/edilizia, il cui esito sarà comunque sottoposto a parere degli uffici competenti; il costo presunto delle sanzioni necessarie alla eventuale regolarizzazione sarà di circa €.2.000,00 oltre agli onorari tecnici necessari.

Si segnala infine che si dovrà verificare se gli impianti devono essere adeguati con tutti i sistemi di sicurezza necessari

ad oggi per legge e dotare di certificazioni di conformità/di adeguamento, che non è stato possibile reperire.

NON E' stata reperita la Certificazione di Abitabilità; non risulta predisposto alcun tipo di certificazione energetica. L'eventuale aggiudicatario si farà carico di tutti gli adempimenti suddetti e/o di quelli che si renderanno necessari.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Tutte le unità immobiliari compreso quella in oggetto, essendo state costruite in unico complesso edilizio, sono sottoposte ai vincoli condominiali derivati da tale tipologia edilizia, fra cui il cancello automatico carrabile e la rampa di accesso alle autorimesse.

Si segnala che le unità immobiliari sono allacciate ad unico contatore di fornitura dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas; l'eventuale aggiudicatario si dovrà far carico della posa dei relativi contatori separati e di tutte le eventuali prescrizioni e/o richieste dei futuri gestori.



## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/C, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stata reperita tutta documentazione necessaria: estratto di mappa catastale ed elaborato planimetrico (ALL.2), oltre alle planimetrie e visura catastale.

### TITOLARITÀ

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

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

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

### CONFINI

L'appartamento in oggetto confina ad ovest con via Donizetti, ad est con sub.3 della particella 1203 ed a nord con sub.2 della particella 1203 della medesima proprietà HD srl, s.s.a.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,00 mq	67,00 mq	1,00	67,00 mq	2,70 m	T
Loggia	26,50 mq	26,50 mq	0,65	17,23 mq	0,00 m	T
Giardino	85,00 mq	85,00 mq	0,15	12,75 mq	0,00 m	T
Autorimessa	31,50 mq	37,50 mq	0,50	18,75 mq	2,20 m	S1
C.T.	5,00 mq	5,00 mq	0,40	2,00 mq	2,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				117,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,73 mq		

Le superfici indicate sono il risultato di misure reperite dagli elaborati grafici e dai documenti catastali pertanto sono puramente indicative al fine della determinazione del valore.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/10/2007 al 22/10/2021	##[REDACTED] con sede in [REDACTED]##	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1203, Sub. 9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 30 Superficie catastale 38 mq Rendita € 162,68 Piano S1
Dal 09/10/2007 al 22/10/2021	# [REDACTED] con sede in [REDACTED]##	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1203, Sub. 8 Categoria A2 Cl.2, Cons. vani 4 Rendita € 537,12 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	13	1203	8		A2	2	vani 4	82 mq	537,12 €	T	
	13	1203	10*		P		4.86	5 mq		S1	
	13	1203	9		C6	2	30	38 mq	162,68 €	S1	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale dell'appartamento corrisponde allo stato dei luoghi ad eccezione di:

- diversa distribuzione dei locali al piano primo;
- mancata indicazione del piano sottotetto.
- Si rileva che la planimetria indica un identificativo catastale errato: F.13 part.747 sub 8 anzichè F.13 part.1203 sub 8.

La planimetria catastale dell'autorimessa corrisponde allo stato dei luoghi ad eccezione di:

- il vano autorimessa risulta di maggiore consistenza in quanto unico ambiente unito all'intercapedine indicata nel progetto; si rende necessario aggiornare la planimetria successivamente alla sanatoria.
- Si rileva che la planimetria indica un identificativo catastale errato: F.13 part.747 sub 9 anzichè F.13 part.1203 sub 9.

L'autorimessa è corredata dalla rampa di accesso comune da via Donizetti, identificata con il sub.11 della particella 1203.



\* SI FA PRESENTE CHE ATTUALMENTE IL LOCALE TECNICO AL PIANO S1, AD USO ESCLUSIVO DELL'APPARTAMENTO IN OGGETTO, RISULTA IDENTIFICATO CATASTALMENTE DALLA PARTICELLA 1203 SUB.10, QUALE BCNC; RISULTA QUINDI NECESSARIA UNA VARIAZIONE CATASTALE PRIMA DEGLI EVENTUALI DECRETI DI AGGIUDICAZIONE.

## PRECISAZIONI

---

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie dell'unità e dell'intero lotto nonché la verifica dei confini e le distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati antistanti;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche se la copertura risulta dotata di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se questo sia o meno conforme alle normative vigenti e certificabile, del quale pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

## PATTI

---

L'immobile risulta concesso in locazione ed occupato dal titolare del contratto. Si segnala che nel complesso edilizio è attivo un solo contatore per ogni fornitura di energia elettrica, acqua e gas, pertanto l'eventuale aggiudicatario si dovrà far carico della posa in opera dei un contatori autonomi per ogni fornitura.

Si fa presente che le parti esterne, giardini e viali, delle tre unità abitative non sono completamente tra loro separate, ma hanno comunque tutte accesso autonomo dalla via Donizetti; per la loro effettiva separazione dovrà porvi atto l'eventuale aggiudicatario.





## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in normale stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Le unità in oggetto fanno parte di un complesso edilizio con tutte le parti comuni originatesi fin dalla realizzazione del complesso stesso, anche per "destinazione del padre di famiglia".

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le unità immobiliari sono inserite in unico complesso edilizio pluriabitativo, con tutte le servitù conseguenti, in particolare per "destinazione del padre di famiglia". Non sono stati rilevati altri vincoli e/o servitù particolari, fatta eccezione per quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevate al momento del sopralluogo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento inserito in un complesso edilizio di 3 appartamenti con ingresso indipendente : uno al piano terra e due disposti al piano terra ed al piano primo. Il complesso si presenta con copertura del tipo a capanna, le facciate sono rivestite in cotto faccia-vista, i solai in latero cemento, le recinzioni in muratura e sistemazioni esterne a verde. L'appartamento in oggetto si sviluppa al piano terra e primo, nella parte nord-ovest del fabbricato e risulta collegato con l'autorimessa al piano seminterrato da scala interna realizzata in c.a.

Tutte le rifiniture dell'appartamento sono di normale fattura e gli ambienti appaiono in sufficiente stato di manutenzione: l'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento, gli infissi ed il portoncino d'ingresso in legno e le finestre e porte-finestre sono dotate di persiane in legno; la caldaia autonoma a metano è installata nella centrale termica al piano S1; l'appartamento è corredato di giardino esclusivo di circa 85 mq. (ALL.5)

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità in oggetto risulta concessa in locazione alla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c. [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2016, registrato all'Agenzia delle Entrate di Pisa, Ufficio Territoriale di Pontedera, in data 23/02/2017 al n.687 serie T; tale contratto è stato stipulato per la durata di anni 4 dal 01/08/2016 al 31/07/2020 rinnovabile per ulteriori anni 4, con importo del canone pari ad €2.160,00/annui.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 17/06/1997 al 09/10/2007	## [REDACTED], nato a [REDACTED] proprietario per 1/2. [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario per 1/2.## Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Notaio Dell'Antico Giulio	17/06/1997		31002
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



	## [REDACTED]	Livorno	28/06/1997		4645
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2007 al 22/10/2021	## [REDACTED] con sede in [REDACTED] (S)##, per i diritti 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ## [REDACTED] #	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Notaio D'Errico Angelo ##	09/10/2007	35904	8011
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	22/10/2007		11690
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 22/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Livorno il 06/11/2008  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 4848  
Quota: 1/1 - Importo: € 1.200.000,00  
A favore di [REDACTED] società Cooperativa per Azioni  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 600.000,00  
Rogante: Di Lella Vittorio  
Data: 04/11/2008  
N° repertorio: 6464  
N° raccolta: 3330
- Ipoteca volontaria** derivante da apertura di credito  
Iscritto a Livorno il 05/06/2009  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1931  
Quota: 1/1 - Importo: € 300.000,00  
A favore di [REDACTED] società Cooperativa per Azioni  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: Di Lella Vittorio  
Data: 04/06/2009  
N° repertorio: 7333  
N° raccolta: 3863



- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Livorno il 06/11/2009  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 4253  
Quota: 1/1 - Importo: € 440.000,00  
A favore di [REDACTED] società Cooperativa per Azioni  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 220.000,00  
Rogante: Di Lella Vittorio  
Data: 04/11/2009  
N° repertorio: 7869  
N° raccolta: 4194
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Livorno il 06/04/2018  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 871  
Quota: 1/1 - Importo: € 210.875,76  
A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 105.437,88  
Note: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma, in data 06/04/2018 rep.1060/8718.

#### Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**  
Trascritto a Livorno il 26/11/2012  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 11129  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Note: contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED]  
il [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] - derivante da revoca atti soggetti a trascrizione,  
Pubblico Ufficiale: U.n.e.p. di Pontedera, in data 09/11/2012 rep.8505.
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Livorno il 22/10/2021  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 13014  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED] eletto [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Note: Pubblico Ufficiale: U.n.e.p. C/o Tribunale di Pisa in data 02/08/2021 rep.2361

In virtù di contratto stipulato in data 23-09-2019, la [REDACTED] conferita in [REDACTED] spa, ha ceduto pro soluto in favore di [REDACTED] tutti i crediti e [REDACTED] ha conferito a [REDACTED] mandato di incasso e recupero crediti. (ALL.6)

#### NORMATIVA URBANISTICA

Da un esame effettuato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Ponsacco, a seguito di specifica richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

la costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto con pertinenze ed accessori, è stata effettuata in virtù di Concessione Edilizia n.53/1998 rilasciata dal Comune di Ponsacco in data 13.03.1998 (P.Ed.n.119/1997).



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Per il complesso edilizio di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stata richiesto ed ottenuto Permesso di Costruire in sanatoria n.2007/065 rilasciato dal Comune di Ponsacco in data 10/10/2007.

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

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

Si segnala che sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto al titolo edilizio sopra descritto:

- il bagno di servizio risulta adibito a ripostiglio;

- il garage collegato con l'appartamento tramite scala interna (rappresentato dal sub.9) risulta dotato di rifiniture ad uso taverna e ripostigli, inoltre risulta più ampio in quanto non separato dall'intercapedine che era prevista nel progetto.

Si fa presente che sarà necessario rilevare completamente tutte le difformità.

L'eventuale aggiudicatario si dovrà fare carico delle misurazioni e verifica totale di quanto in oggetto e della eventuale sanatoria urbanistico/edilizia, il cui esito sarà comunque sottoposto a parere degli uffici competenti; il costo presunto delle sanzioni necessarie alla eventuale regolarizzazione sarà di circa €.2.000,00 oltre agli onorari tecnici necessari.

Si segnala infine che si dovrà verificare se gli impianti devono essere adeguati con tutti i sistemi di sicurezza necessari

ad oggi per legge e dotare di certificazioni di conformità/di adeguamento, che non è stato possibile reperire.

NON E' stata reperita la Certificazione di Abitabilità; non risulta predisposto alcun tipo di certificazione energetica.

L'eventuale aggiudicatario si farà carico di tutti gli adempimenti suddetti e/o di quelli che si renderanno necessari.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Tutte le unità immobiliari compreso quella in oggetto, essendo state costruite in unico complesso edilizio, sono sottoposte ai vincoli condominiali derivati da tale tipologia edilizia, fra cui il cancello automatico carrabile e la rampa di accesso alle autorimesse.

Si segnala che le unità immobiliari sono allacciate ad unico contatore di fornitura dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas; l'eventuale aggiudicatario si dovrà far carico della posa dei relativi contatori separati e di tutte le eventuali prescrizioni e/o richieste dei futuri gestori.



## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/D, piano T-1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stata reperita tutta documentazione necessaria: estratto di mappa catastale ed elaborato planimetrico (ALL.2), oltre alle planimetrie e visura catastale.

### TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

### CONFINI

L'appartamento in oggetto confina ad ovest con via Donizetti, a nord con sub.2 della particella 1203 della medesima proprietà HD srl, a est con la particella 948, s.s.a.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	123,00 mq	1,00	123,00 mq	2,70 m	T-1
Terrazza	7,90 mq	8,00 mq	0,45	3,60 mq	0,00 m	1
Terrazza	6,50 mq	7,00 mq	0,45	3,15 mq	0,00 m	1
Giardino	260,00 mq	260,00 mq	0,15	39,00 mq	0,00 m	T
Autorimessa	32,00 mq	34,00 mq	0,50	18,00 mq	2,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				186,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				186,75 mq		

Le superfici indicate sono il risultato di misure reperite dagli elaborati grafici e dai documenti catastali pertanto sono puramente indicative al fine della determinazione del valore.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/10/2007 al 20/10/2021	██████████ con sede in ██████████	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1203, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 Superficie cat. 34 mq Rendita € 173,53 Piano S1
Dal 09/10/2007 al 22/10/2021	██████████ con sede in ██████████	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1203, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. vani 6 Rendita € 805,67 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie cat.le	Rendita	Piano	Graffato
	13	1203	3		A2	2	vani 6	138 mq	805,67 €	T-1	
	13	1203	5		C6	2	32	34 mq	173,53 €	S1	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale dell'appartamento corrisponde allo stato dei luoghi ad eccezione di:

- diversa distribuzione dei locali al piano primo;
- mancata indicazione del piano sottotetto.
- Si rileva che la planimetria indica un identificativo catastale errato: F.13 part.747 sub 3 anziché F.13 part.1203 sub 3.

La planimetria catastale dell'autorimessa corrisponde allo stato dei luoghi ad eccezione di:

- il vano autorimessa comprende anche l'intercapedine indicata nel progetto.
- l'altezza risulta ml.2,30 circa anziché 2,20, in quanto l'unità risulta al grezzo e non ultimata.
- Si rileva che la planimetria indica un identificativo catastale errato: F.13 part.747 sub 5 anziché F.13 part.1203 sub 5.

L'autorimessa è corredata dalla rampa di accesso comune da via Donizetti, identificata con il sub.11 della particella 1203. SI FA PRESENTE CHE ATTUALMENTE IL LOCALE TECNICO AL PIANO S1, DA ASSEGNARE AL LOTTO 2, RISULTA IDENTIFICATO CATASTALMENTE DALLA PART.1203 SUB.10, QUALE BCNC; RISULTA QUINDI NECESSARIA UNA VARIAZIONE CATASTALE PRIMA DEGLI EVENTUALI DECRETI DI AGGIUDICAZIONE.



## PRECISAZIONI

---

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

-misurazione dell'effettiva superficie dell'unità e dell'intero lotto nonché la verifica dei confini e le distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati antistanti;

-indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;

-verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche se la copertura risulta dotata di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se questo sia o meno conforme alle normative vigenti e certificabile, del quale pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

## PATTI

---

L'immobile risulta concesso in locazione ed occupato dal titolare del contratto. Si segnala che nel complesso edilizio è attivo un solo contatore per ogni fornitura di energia elettrica, acqua e gas, pertanto l'eventuale aggiudicatario si dovrà far carico della posa in opera dei un contatori autonomi per ogni fornitura.

Si fa presente che le parti esterne, giardini e viali, delle tre unità abitative non sono completamente tra loro separate, ma hanno comunque tutte accesso autonomo dalla via Donizetti; per la loro effettiva separazione dovrà porvi atto l'eventuale aggiudicatario.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare si presenta in normale stato conservativo.



## PARTI COMUNI

Le unità in oggetto fanno parte di un complesso edilizio con tutte le parti comuni originatesi fin dalla realizzazione del complesso stesso, anche per "destinazione del padre di famiglia".

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le unità immobiliari sono inserite in unico complesso edilizio pluriabitativo, con tutte le servitù conseguenti, in particolare per "destinazione del padre di famiglia". Non sono stati rilevati altri vincoli e/o servitù particolari, fatta eccezione per quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevate al momento del sopralluogo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di appartamento inserito in un complesso edilizio di 3 appartamenti con ingresso indipendente : uno al piano terra e due disposti al piano terra ed al piano primo. Il complesso si presenta con copertura del tipo a capanna, le facciate sono rivestite in cotto faccia-vista, i solai in latero cemento, le recinzioni in muratura e sistemazioni esterne a verde. L'appartamento in oggetto si sviluppa al piano terra e primo, nella parte nord-ovest del fabbricato e risulta collegato con l'autorimessa al piano seminterrato da scala interna realizzata in c.a.

Tutte le rifiniture dell'appartamento sono di normale fattura e gli ambienti appaiono in sufficiente stato di manutenzione: l'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento, gli infissi ed il portoncino d'ingresso in legno e le finestre e porte-finestre sono dotate di persiane in legno; la caldaia autonoma a metano è installata sulla terrazza del piano primo. L'appartamento è corredato di vialetto/marciapiede esclusivo di accesso con cancello pedonale da via Donizetti oltre che di giardino esclusivo di circa 260 mq. (All.5)

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità in oggetto risulta concessa in locazione al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2016, registrato all'Agenzia delle Entrate di Pisa, Ufficio Territoriale di Pontedera, in data 23/02/2017 al n.689 serie T; tale contratto è stato stipulato per la durata di anni 4 dal 01/08/2016 al 31/07/2020 rinnovabile per ulteriori anni 4, con importo del canone pari ad €2.640,00/annui.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/1997 al 09/10/2007	## [REDACTED], nato a P. [REDACTED] 1 [REDACTED] proprietario per 1/2. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/2.## Codice Fiscale/P.IVA: ## [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dell'Antico Giulio	17/06/1997		31002
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	28/06/1997		4645
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		





Dal 09/10/2007 al 22/10/2021	## [redacted] con sede in [redacted] ##, per i diritti 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ## [redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Notaio D'Errico Angelo##	09/10/2007	35904	8011
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	22/10/2007		11690
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 22/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
 Iscritto a Livorno il 06/11/2008  
 Reg. gen. 0000 - Reg. part. 4848  
 Quota: 1/1 - Importo: € 1.200.000,00  
 A favore di [redacted] società Cooperativa per Azioni  
 Contro [redacted]  
 Capitale: € 600.000,00  
 Rogante: Di Lella Vittorio  
 Data: 04/11/2008  
 N° repertorio: 6464  
 N° raccolta: 3330
- Ipoteca volontaria** derivante da apertura di credito  
 Iscritto a Livorno il 05/06/2009  
 Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1931  
 Quota: 1/1 - Importo: € 300.000,00  
 A favore di [redacted] società Cooperativa per Azioni  
 Contro [redacted]  
 Capitale: € 150.000,00  
 Rogante: Di Lella Vittorio  
 Data: 04/06/2009  
 N° repertorio: 7333  
 N° raccolta: 3863
- Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
 Iscritto a Livorno il 06/11/2009  
 Reg. gen. 0000 - Reg. part. 4253



Quota: 1/1 - Importo: € 440.000,00

A favore di [REDACTED] società Cooperativa per Azioni

Contro [REDACTED]

Capitale: € 220.000,00

Rogante: Di Lella Vittorio

Data: 04/11/2009

N° repertorio: 7869

N° raccolta: 4194

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Livorno il 06/04/2018  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 871  
Quota: 1/1 - Importo: € 210.875,76  
A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 105.437,88  
Note: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma, in data 06/04/2018 rep.1060/8718.

#### Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**  
Trascritto a Livorno il 26/11/2012  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 11129  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Note: contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] con sede in [REDACTED] - derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, Pubblico Ufficiale: U.n.e.p. di Pontedera, in data 09/11/2012 rep.8505.
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Livorno il 22/10/2021  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 13014  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED] eletto [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Note: Pubblico Ufficiale: U.n.e.p. C/o Tribunale di Pisa in data 02/08/2021 rep.2361

In virtù di contratto stipulato in data 23-09-2019, la [REDACTED] conferita in [REDACTED] spa, ha ceduto pro soluto in favore di [REDACTED] tutti i crediti e [REDACTED] ha conferito a [REDACTED] mandato di incasso e recupero crediti. (ALL.6)

#### NORMATIVA URBANISTICA

---

Da un esame effettuato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Ponsacco, a seguito di specifica richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

la costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto con pertinenze ed accessori,

è stata effettuata in virtù di Concessione Edilizia n.53/1998 rilasciata dal Comune di Ponsacco in data 13.03.1998 (P.Ed.n.119/1997).



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Per il complesso edilizio di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stata richiesto ed ottenuto Permesso di Costruire in sanatoria n.2007/065 rilasciato dal Comune di Ponsacco in data 10/10/2007.

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

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

Si segnala che sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto al titolo edilizio sopra descritto:

- diversa disposizione dei locali al piano primo;
- presenza, al piano primo, di scala interna di collegamento con il vano sottotetto;
- utilizzo del vano sottotetto con altezza in colmo di ml.2,00 circa, non indicato nella pratica di sanatoria;
- la porzione di garage collegato con l'appartamento tramite scala interna (rappresentato dal sub.5) risulta non separato dal garage limitrofo (sub.4) e più ampio in quanto non separato dall'intercapedine che era prevista nel progetto.
- Il gazebo al piano S1 risulta di maggiore dimensione rispetto a quella autorizzata.

Si fa presente che sarà necessario rilevare completamente tutte le difformità.

L'eventuale aggiudicatario si dovrà fare carico delle misurazioni e verifica totale di quanto in oggetto e della eventuale sanatoria urbanistico/edilizia, il cui esito sarà comunque sottoposto a parere degli uffici competenti; il costo presunto delle sanzioni necessarie alla eventuale regolarizzazione sarà di circa €.2.000,00 oltre agli onorari tecnici necessari.

Si segnala infine che si dovrà verificare se gli impianti devono essere adeguati con tutti i sistemi di sicurezza necessari

ad oggi per legge e dotare di certificazioni di conformità/di adeguamento, che non è stato possibile reperire.

NON E' stata reperita la Certificazione di Abitabilità; non risulta predisposto alcun tipo di certificazione energetica. L'eventuale aggiudicatario si farà carico di tutti gli adempimenti suddetti e/o di quelli che si renderanno necessari.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Tutte le unità immobiliari compreso quella in oggetto, essendo state costruite in unico complesso edilizio, sono sottoposte ai vincoli condominiali derivati da tale tipologia edilizia, fra cui il cancello automatico carrabile e la rampa di accesso alle autorimesse.

Si segnala che le unità immobiliari sono allacciate ad unico contatore di fornitura dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas; l'eventuale aggiudicatario si dovrà far carico della posa dei relativi contatori separati e di tutte le eventuali prescrizioni e/o richieste dei futuri gestori.



## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Laboratorio artigianale ubicato a Vicopisano (PI) - Via Grandi 10/12, S. Giovanni alla Vena, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' stata reperita tutta documentazione necessaria: planimetrie, estratti visure catastale e contratto di provenienza.

### TITOLARITÀ

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: ██████████  
Partita IVA: ██████████  
██████████  
██████████

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

- ██████████ (Proprietà 1/1)

### CONFINI

Il laboratorio in oggetto confina a sud ed ovest con via Grandi, a nord con la particella 1131 (cabina elettrica) e la particella 728, ad est con la particella 644, s.s.a. (ALL.9)

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lobaratori	126,00 mq	146,00 mq	1,00	146,00 mq	4,10 m	T
Resede	290,00 mq	290,00 mq	0,10	29,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				175,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				175,00 mq		

Le superfici indicate sono il risultato di misure reperite dagli elaborati grafici e dai documenti catastali pertanto sono puramente indicative al fine della determinazione del valore.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/06/2006 al 22/10/2021	██████████ con sede in ██████████	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 727, Sub. 1 Categoria C3 Cl.U, Cons. 130 Superficie catastale 175 mq Rendita € 422,98 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	727	1		C3	U	130	175 mq	422,98 €	T	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale dell'unità in oggetto corrisponde allo stato dei luoghi.

## PRECISAZIONI

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie dell'unità e dell'intero lotto nonché la verifica dei confini e le distanze della costruzione dai confini e dai fabbricati antistanti;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati impiegati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti o porzione di essi (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi e dell'impatto acustico del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato, del quale pertanto si ignora la conformità;



-verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche se la copertura risulta dotata di sistema anticaduta come eventualmente previsto per legge, e se questo sia o meno conforme alle normative vigenti e certificabile, del quale pertanto se ne ignora l'esistenza e la conformità.

## PATTI

---

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

Si fa presente che nella D.I.A. n.21/IA/2003 assunta al prot.n. 2260 / 2003 si è previsto la realizzazione di impianto di smaltimento reflui; l'eventuale aggiudicatario si dovrà far carico della verifica della corretta realizzazione e funzionamento di detto impianto.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare si presenta in normale stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

Non sono state rilevate parti comuni; si fa presente che anche tratto della strada via Grandi ricade sulla particella 727.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono stati rilevati vincoli e/o servitù particolari, fatta eccezione per quanto contenuto nei titoli di provenienza e nelle convenzioni in essere, quelli/e derivanti dalle vigenti norme e strumenti in materia urbanistica ed edilizia ed eventuali altre servitù a favore di terzi non rilevate al momento del sopralluogo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di manufatto in muratura disposto al solo piano terra, con copertura piana in latero-cemento, le facciate intonacate al civile, corredato da marciapiedi su tutti i lati e resede esterno.

Tutte le rifiniture dell'appartamento sono di normale fattura e gli ambienti appaiono in sufficiente stato di manutenzione: l'impianto di riscaldamento è strutturato del tipo con pompa di calore, ma non risultano presenti le macchine terminali dell'impianto; gli infissi sono in alluminio e vetro. Si fa presente che è presente all'interno dell'unità immobiliare il contatore per l'energia elettrica, mentre risulta rimosso il contatore per l'acqua, da ubicarsi nell'alloggiamento sulla facciata principale. (All.10)

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'unità in oggetto risulta nella disponibilità dell'esecutato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/1995 al 29/05/2002	##B[redacted] e M[redacted] [redacted] con sede in [redacted] ## per i diritti di 1/1 di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Notaio Ghiretti Paolo##	15/03/1995	19189	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	03/04/1995		2978
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2002 al 27/06/2006	[redacted] [redacted] con sede in [redacted] ## per i diritti di 1/1 di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Notaio D'Errico Angelo##	29/05/2002	10989	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	05/06/2002	7343	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/06/2006 al 25/11/2021	##[redacted] in sede in [redacted] [redacted] ##, per i diritti 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Notaio D'Errico Angelo##	27/06/2006	33094	6415
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	10/07/2006		9646
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 23/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 06/11/2008  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 4901  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.200.000,00  
A favore di [REDACTED] società Cooperativa per Azioni  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 600.000,00  
Rogante: Di Lella Vittorio  
Data: 04/11/2008  
N° repertorio: 6464  
N° raccolta: 3330  
Note: risulta a margine Annotazione di modifica di contratto di finanziamento a medio annotata il 15/01/2014 ai n.66 di formalità.
- **Ipoteca volontaria** derivante da apertura di credito  
Iscritto a Pisa il 05/06/2009  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 2096  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di [REDACTED] società Cooperativa per Azioni  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: Di Lella Vittorio  
Data: 04/06/2009  
N° repertorio: 7333  
N° raccolta: 3863  
Note: risulta a margine Annotazione di modifica di contratto di finanziamento a medio annotata il 15/01/2014 ai n.65 di formalità.
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Pisa il 06/11/2009  
Reg. gen. 22129 - Reg. part. 4375  
Quota: 1/1  
Importo: € 440.000,00  
A favore di [REDACTED] società Cooperativa per Azioni  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 220.000,00  
Rogante: Di Lella Vittorio  
Data: 04/11/2009  
N° repertorio: 7869  
N° raccolta: 4197  
Note: risulta a margine Annotazione di modifica di contratto di finanziamento a medio annotata il 15/01/2014 ai n.64 di formalità.





## Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pisa il 23/11/2021

Reg. gen. 24369 - Reg. part. 17193

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED] letto [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Pubblico Ufficiale Unep c/o Tribunale di Pisa in data 02/09/2021 rep.2361-

In virtù di contratto stipulato in data 23-09-2019, la [REDACTED] conferita in [REDACTED] spa, ha ceduto pro soluto in favore di [REDACTED] tutti i crediti e [REDACTED] ha conferito a [REDACTED] mandato di incasso e recupero crediti. (ALL.11)

## NORMATIVA URBANISTICA

La costruzione del fabbricato ha avuto inizio in data antecedente al 1 settembre 1967.

A seguito di specifica richiesta di fornire tutte le pratiche edilizie dell'immobile inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Vicopisano, l'Ufficio stesso ha fornito un elenco generico di Pratiche Edilizie a nome dei precedenti proprietari, ma non è stato in grado di individuare le pratiche specifiche relative all'immobile in oggetto; pertanto, essendo detto elenco relativo a immobili non individuabili preventivamente e non essendo in grado di individuare esclusivamente le pratiche relative all'immobile in oggetto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicopisano non è riuscito a fornire le eventuali pratiche edilizie pregresse dell'immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vicopisano, il fabbricato descritto è stato oggetto di D.I.A. n.21/IA/2003 assunta al prot.n.2260 / 2003, per manutenzione straordinaria a fabbricato ad uso artigianale; con tale titolo si sono realizzati anche i locali interni di servizio. (ALL.11)

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

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

NON E' stata reperita la Certificazione di Abitabilità; non risulta predisposto alcun tipo di certificazione energetica.

Si segnala che si dovrà verificare se gli impianti devono essere adeguati con tutti i sistemi di sicurezza necessari ad oggi per legge e dotare di certificazioni di conformità/di adeguamento, che non è stato possibile reperire.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare non fa parte di complesso condominiale. Si segnala che il tratto prospiciente al fabbricato sui lati sud ed ovest di via Grandi fa parte ancora della particella 727, per cui è possibile che l'unità in oggetto si debba far carico della manutenzione generale.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

IL complesso edilizio posto in Ponsacco risulta costituito da tre unità abitative autonome e dalle relative pertinenze e giardini esclusivi con accesso diretto da via Donizetti, per cui si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di tre Lotti. Il bene posto in comune di Vicopisano costituisce il quarto lotto.

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/B, piano T-1

Appartamento indipendente per civile abitazione posto al piano terra e primo di un complesso edilizio costituito da tre appartamenti e tre autorimesse. L'appartamento è dotato di resede esclusivo e porzione di garage seminterrato con scala di accesso interna; il tutto sito in Comune di Ponsacco in via Donizetti n. 48/B.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1203, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 13, Part. 1203, Sub. 4, Cat. C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) - Valore di stima del bene: € 213.937,50

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, nonché consistenza dei dati metrici. Sono stati altresì modulati i valori tenendo conto del più probabile valore di mercato scaturito dalla consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI), del Borsino Immobiliare FIMAA della Provincia di Pisa, nonché a seguito di indagini effettuate in loco. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore unitario di compravendita pari €1.250,00/mq da attribuire al bene oggetto di stima da deprezzare in ragione dei costi per la sanatoria e della mancanza di garanzia per vizi occulti come di seguito riportato:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/B, piano T-1	171,15 mq	1.250,00 €/mq	€ 213.937,50	100,00%	€ 213.937,50
Valore di stima:					€ 213.937,50

Valore di stima a corpo: € 213.937,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%
Stato di possesso	1,00	%

**Valore finale di stima a corpo: € 201.000,00 arr.**



## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/C, piano T

Appartamento indipendente per civile abitazione posto al piano terra di un complesso edilizio costituito da tre appartamenti e tre autorimesse. L'appartamento è dotato di resede esclusivo, centrale termica e porzione di garage seminterrato con scala di accesso interna; il tutto sito in Comune di Ponsacco in via Donizetti n. 48/C.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1203, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 13, Part. 1203, Sub. 10, Categoria P - Fg. 13, Part. 1203, Sub. 9, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 147.162,50

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, nonché consistenza dei dati metrici. Sono stati altresì modulati i valori tenendo conto del più probabile valore di mercato scaturito dalla consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI), del Borsino Immobiliare FIMAA della Provincia di Pisa, nonché a seguito di indagini effettuate in loco. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore unitario di compravendita pari €1.250,00/mq da attribuire al bene oggetto di stima da deprezzare in ragione dei costi per la sanatoria e della mancanza di garanzia per vizi occulti come di seguito riportato:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/C, piano T	117,73 mq	1.250,00 €/mq	€ 147.162,50	100,00%	€ 147.162,50
				Valore di stima:	€ 147.162,50

Valore di stima a corpo: € 147.162,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%
Stato di possesso	1,00	%

**Valore finale di stima a corpo: € 137.000,00 arr.**



## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/D, piano T-1

Appartamento indipendente per civile abitazione posto al piano terra e primo di un complesso edilizio costituito da tre appartamenti e tre autorimesse. L'appartamento è dotato di resede esclusivo e porzione di garage seminterrato con scala di accesso interna; il tutto sito in Comune di Ponsacco in via Donizetti n. 48/D.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1203, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 13, Part. 1203, Sub. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 233.437,50

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, nonché consistenza dei dati metrici. Sono stati altresì modulati i valori tenendo conto del più probabile valore di mercato scaturito dalla consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI), del Borsino Immobiliare FIMAA della Provincia di Pisa, nonché a seguito di indagini effettuate in loco. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore unitario di compravendita pari €1.250,00/mq da attribuire al bene oggetto di stima da deprezzare in ragione dei costi per la sanatoria e della mancanza di garanzia per vizi occulti come di seguito riportato:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/D, piano T-1	186,75 mq	1.250,00 €/mq	€ 233.437,50	100,00%	€ 233.437,50
				Valore di stima:	€ 233.437,50

Valore di stima a corpo: € 233.437,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%
Stato di possesso	1,00	%

**Valore finale di stima a corpo: € 220.000,00 arr.**



## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Laboratorio artigianale ubicato a Vicopisano (PI) - Via Grandi 10/12, S. Giovanni alla Vena, piano T

Fabbricato adibito a laboratorio costituito da un unico corpo di fabbrica di circa mq.126 che si sviluppa interamente al piano terreno, costituito da: n.2 locali tra loro comunicanti, disimpegno, bagno e antibagno nonché resede esclusivo della superficie di circa 290 mq. Il tutto sito in frazione San Giovanni alla Vena, nel comune di Vicopisano, in via Grandi n. 10/12.(ALL.8)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 727, Sub. 1, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 122.500,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, nonché consistenza dei dati metrici. Sono stati altresì modulati i valori tenendo conto del più probabile valore di mercato scaturito dalla consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI), del Borsino Immobiliare FIMAA della Provincia di Pisa, nonché a seguito di indagini effettuate in loco. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore unitario di compravendita pari € 700,00/mq da attribuire al bene oggetto di stima da deprezzare in ragione della mancanza di garanzia per vizi occulti come di seguito riportato:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Laboratorio artigianale Vicopisano (PI) - Via Grandi 10/12, S. Giovanni alla Vena, piano T	175,00 mq	700,00 €/mq	€ 122.500,00	100,00%	€ 122.500,00
Valore di stima:					€ 122.500,00

Valore di stima a corpo: € 122.500,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

**Valore finale di stima a corpo: € 116.000,00 arr.**



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

---

IL C.T.U. attesta di aver provveduto in data 22/08/2022 (data udienza 18/10/2022) a depositare la relazione scritta e ad inviarne copia al creditore procedente presso lo studio Avv. Gabriele Maria Panini nonché al debitore HD srl tutti a mezzo posta elettronica nel rispetto della normativa.

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

Pisa, li 22/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Agr. Mazzanti Maria

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie catastali Lotto 1-2-3
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di mappa + Elaborato Planimetrico Lotti 1-2-3
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visura catastale del soggetto
- ✓ N° 4 Altri allegati - Contratti di Locazione Lotto 1-2-3
- ✓ N° 5 Altri allegati - Doc. Fotogr. Lotto 1-2-3
- ✓ N° 6 Altri allegati - Relazione Notaio Marco Galletti Perugia
- ✓ N° 7 Altri allegati - Pratiche Edilizie comune di Ponsacco
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetria catastale Lotto 4
- ✓ N° 9 Altri allegati - Estratto mappa Lotto 4
- ✓ N° 10 Altri allegati - Doc. Fotogr. Lotto 4
- ✓ N° 11 Altri allegati - Relazione Notaio P.E.A. Angioy di Perugia
- ✓ N° 12 Altri allegati - Pratiche Edilizie comune di Vicopisano



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/B, piano T-1

Appartamento indipendente per civile abitazione posto al piano terra e primo di un complesso edilizio costituito da tre appartamenti e tre autorimesse. L'appartamento è dotato di resede esclusivo e porzione di garage seminterrato con scala di accesso interna; il tutto sito in Comune di Ponsacco in via Donizetti n. 48/B. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1203, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 13, Part. 1203, Sub. 4, Cat. C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da un esame effettuato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Ponsacco, a seguito di specifica richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie: la costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto con pertinenze ed accessori, è stata effettuata in virtù di Concessione Edilizia n.53/1998 rilasciata dal Comune di Ponsacco il 13.03.1998 (P.Ed.n.119/1997). (ALL.7)

**Prezzo base d'asta a corpo: € 201.000,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/C, piano T

Appartamento indipendente per civile abitazione posto al piano terra di un complesso edilizio costituito da tre appartamenti e tre autorimesse. L'appartamento è dotato di resede esclusivo, centrale termica e porzione di garage seminterrato con scala di accesso interna; il tutto sito in Comune di Ponsacco in via Donizetti n. 48/C. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1203, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 13, Part. 1203, Sub. 10, Categoria P - Fg. 13, Part. 1203, Sub. 9, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da un esame effettuato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Ponsacco, a seguito di specifica richiesta inoltrata al Comune stesso, sono emerse le seguenti pratiche edilizie: la costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto con pertinenze ed accessori, è stata effettuata in virtù di Concessione Edilizia n.53/1998 rilasciata dal Comune di Ponsacco in data 13.03.1998 (P.Ed.n.119/1997).

**Prezzo base d'asta a corpo: € 137.000,00**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/D, piano T-1

Appartamento indipendente per civile abitazione posto al piano terra e primo di un complesso edilizio costituito da tre appartamenti e tre autorimesse. L'appartamento è dotato di resede esclusivo e porzione di garage seminterrato con scala di accesso interna; il tutto sito in Comune di Ponsacco in via Donizetti n. 48/D. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1203, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 13, Part. 1203, Sub. 5, Cat. C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto con pertinenze ed accessori, è stata effettuata in virtù di Concessione Edilizia n.53/1998 rilasciata dal Comune di Ponsacco in data 13.03.1998 (P.Ed.n.119/1997).

**Prezzo base d'asta a corpo: € 220.000,00**



## LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Laboratorio artigianale ubicato a Vicopisano (PI) - Via Grandi 10/12, S. Giovanni alla Vena, piano T

Fabbricato adibito a laboratorio costituito da un unico corpo di fabbrica di circa mq.126 che si sviluppa interamente al piano terreno, costituito da: n.2 locali tra loro comunicanti, disimpegno, bagno e antibagno nonché resede esclusivo della superficie di circa 290 mq. Il tutto sito in frazione San Giovanni alla Vena, nel comune di Vicopisano, in via Grandi n. 10/12.(ALL.8)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 727, Sub. 1, Categoria C3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La costruzione del fabbricato ha avuto inizio in data antecedente al 1 settembre 1967. A seguito di specifica richiesta di fornire tutte le pratiche edilizie dell'immobile inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Vicopisano, l'Ufficio stesso ha fornito un elenco generico di Pratiche Edilizie a nome dei precedenti proprietari, ma non è stato in grado di individuare le pratiche specifiche relative all'immobile in oggetto; pertanto, essendo detto elenco relativo a immobili non individuabili preventivamente e non essendo in grado di individuare esclusivamente le pratiche relative all'immobile in oggetto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicopisano non è riuscito a fornire le eventuali pratiche edilizie pregresse dell'immobile.

**Prezzo base d'asta a corpo: € 116.000,00**





**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 207/2021 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA A CORPO: € 201.000,00**

---

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/B, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1203, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 13, Part. 1203, Sub. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	171,15 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare si presenta in normale stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento indipendente per civile abitazione posto al piano terra e primo di un complesso edilizio costituito da tre appartamenti e tre autorimesse. L'appartamento è dotato di resede esclusivo e porzione di garage seminterrato con scala di accesso interna; il tutto sito in Comune di Ponsacco in via Donizetti n. 48/B.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA A CORPO: € 137.000,00**

---

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/C, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1203, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 13, Part. 1203, Sub. 10, Categoria P - Fg. 13, Part. 1203, Sub. 9, Categoria C6	<b>Superficie</b>	117,73 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare si presenta in normale stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento indipendente per civile abitazione posto al piano terra di un complesso edilizio costituito da tre appartamenti e tre autorimesse. L'appartamento è dotato di resede esclusivo, centrale termica e porzione di garage seminterrato con scala di accesso interna; il tutto sito in Comune di Ponsacco in via Donizetti n. 48/C.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		



**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA A CORPO: € 220.000,00**

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - Via Donizetti 48/D, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1203, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 13, Part. 1203, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	186,75 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in normale stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento indipendente per civile abitazione posto al piano terra e primo di un complesso edilizio costituito da tre appartamenti e tre autorimesse. L'appartamento è dotato di resede esclusivo e porzione di garage seminterrato con scala di accesso interna; il tutto sito in Comune di Ponsacco in via Donizetti n. 48/D.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA A CORPO: € 116.000,00**

Bene N° 4 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Vicopisano (PI) - Via Grandi 10/12, S. Giovanni alla Vena, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 727, Sub. 1, Categoria C3	Superficie	175,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in normale stato conservativo.		
Descrizione:	Fabbricato adibito a laboratorio costituito da un unico corpo di fabbrica di circa mq.126 che si sviluppa interamente al piano terreno, costituito da: n.2 locali tra loro comunicanti, disimpegno, bagno e antibagno nonché resede esclusivo della superficie di circa 290 mq. Il tutto sito in frazione San Giovanni alla Vena, nel comune di Vicopisano, in via Grandi n. 10/12.(ALL.8)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

