
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lazzereschi Fausto, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2021 del R.G.E.
promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Lotto 1.....	8
Descrizione	9
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto.....	9
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto.....	9
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	10
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	10
Confini	10
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	10
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	11
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	12
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	12
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	12
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	13
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	13
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	13
Patti	13
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	13
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	14
Stato conservativo	14



Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	14
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	14
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	14
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	15
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	15
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	16
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	16
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	17
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	18
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	19
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	19
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	20
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	20
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	20
Lotto 2	21
Descrizione	22
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	22



Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	22
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	23
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	23
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	23
Titolarità	23
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	23
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	23
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	24
Confini.....	24
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	24
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	24
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	24
Consistenza.....	25
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	25
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	25
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	25
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	26
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	26
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	27
Dati Catastali	27
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	27
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	28
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	28
Precisazioni.....	28
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	28
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	28
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	29
Patti.....	29
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	29



Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	29
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	29
Stato conservativo	29
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	29
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	29
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	29
Parti Comuni.....	30
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	30
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	30
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	30
Servitù, censo, livello, usi civici	30
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	30
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	30
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	30
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	31
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	31
Stato di occupazione	31
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	31
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	31
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	31
Provenienze Ventennali	32
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	32
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	32
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	33
Formalità pregiudizievoli	35
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	35
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	35
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	36
Normativa urbanistica	37
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	37



Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	37
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	38
Regolarità edilizia	38
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	38
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	38
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	38
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	38
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	38
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	39
Stima / Formazione lotti.....	40
Lotto 1	40
Lotto 2	41
Riepilogo bando d'asta.....	44
Lotto 1	44
Lotto 2	44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 92/2021 del R.G.E.	46
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 229.950,00	46
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 176.400,00	47
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	49
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	49
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	49
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	50
Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	50
Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto	51



INCARICO

All'udienza del 10/05/2022, il sottoscritto Geom. Lazzereschi Fausto, con studio in Via Tosco Romagnola, 205 - 56025 - Pontedera (PI), email info@studiolazzereschi.com, PEC fausto.lazzereschi@geopec.it, Tel. 0587 56951, Fax 0587 56951, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto
- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Striscia di terreno pianeggiante, posto in Comune di Pontedera Frazione Il Romito, individuato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Pontedera al Foglio di mappa n°25 mappale n°1462, parzialmente recintato con rete e con muro perimetrale, di forma rettangolare allungata, della superficie complessiva catastale di mq.124, con accesso da strada privata che attesta su via di scopeto.

Porzione del lotto n°1 della Lottizzazione denominata Il Romito.

Inserito in zona B2, comparto n.6 (UTOE 1B1a Pontedera est).

Il contesto urbanistico è di tipo prevalentemente residenziale di nuova edificazione

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Terreno pianeggiante, posto in Comune di Pontedera Frazione Il Romito, individuato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Pontedera al Foglio di mappa n°25 mappale n°1481, parzialmente recintato con rete e con muro perimetrale, di forma quadrata, della superficie complessiva catastale di mq.898, con accesso da strada privata che attesta su via di scopeto.

Porzione del lotto n°1 della Lottizzazione denominata Il Romito.

Inserito in zona B2, comparto n.6 (UTOE 1B1a Pontedera est).

Il contesto urbanistico è di tipo prevalentemente residenziale di nuova edificazione

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO



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

Si attesta che la documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. risulta completa

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Si attesta che la documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. risulta completa

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

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

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

(Proprietà 1/1)

Il titolare dell'immobile è una persona giuridica

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

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

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

(Proprietà 1/1)

Il titolare dell'immobile è una persona giuridica

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO



L'immobile risulta ad Est con particella n°1481; a Sud con Via di Scopeto; ad ovest con Via Privata; a nord con particella n°1461; s.s.a.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

L'immobile risulta ad Est con particella n°1480; a Sud con Via di Scopeto; ad ovest con particella n°1462; a nord con particella n°1479; s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Edificabile	124,00 mq	124,00 mq	1,00	124,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				124,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno è libero su tre lati ed in zona urbanizzata

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Edificabile	898,00 mq	898,00 mq	1,00	898,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				898,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				898,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno è libero su tre lati ed in zona urbanizzata



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/2001 al 11/05/2004		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 1317 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 49 70 Reddito dominicale € 24,38 Reddito agrario € 12,83
Dal 11/05/2004 al 01/07/2022		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 1462 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 01 24 Reddito dominicale € 0,61 Reddito agrario € 0,32

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/2001 al 11/05/2004		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 1319 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 19 65 Reddito dominicale € 9,64 Reddito agrario € 5,07
Dal 11/05/2004 al 01/07/2022		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 1481 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 98 Reddito dominicale € 4,41 Reddito agrario € 2,32

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

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



25	1462				Seminativo arborato	2	00 01 24 mq	0,61 €	0,32 €	
----	------	--	--	--	---------------------	---	-------------	--------	--------	--

Corrispondenza catastale

A seguito di riconfinazione Strumentale è stato riscontrata corrispondenza tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi nonchè con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
25	1481				Seminativo arborato	2	00 08 98 mq	4,41 €	2,32 €	

Corrispondenza catastale

A seguito di riconfinazione Strumentale è stato riscontrata corrispondenza tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi nonchè con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Niente da indicare

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Niente da indicare

PATTI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Sulla Particella grava servitù interrata di utenza a favore e
 Servitù di adduzione acqua, trascritta a Pisa il 25/09/2003 al n°12707 particolare e n°19329 generale.
 La particella è inoltre gravata dagli obblighi e dai vincoli derivanti dalla Convenzione Edilizia con il Comune di



Pontedera stipulata in data 02/12/2003, registrata a Pontedera il 11/12/2003 al n°2690 e trascritta a Pisa il 16/12/2003 al n. 16738 reg. part. e al n. 25558 reg. gen.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Sulla Particella grava servitù interrata di utenza a favore e
Servitù di adduzione acqua, trascritta a Pisa il 25/09/2003 al n°12707 particolare e n°19329 generale.
La particella è inoltre gravata dagli obblighi e dai vincoli derivanti dalla Convenzione Edilizia con il Comune di Pontedera stipulata in data 02/12/2003, registrata a Pontedera il 11/12/2003 al n°2690 e trascritta a Pisa il 16/12/2003 al n. 16738 reg. part. e al n. 25558 reg. gen.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

La striscia di terreno risulta abbandonata e coperta di folta vegetazione, risulta inoltre occupata in parte da alcuni attrezzi edili abbandonati.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Il terreno risulta abbandonato e coperto di folta vegetazione, risulta inoltre occupato in parte da alcuni attrezzi edili abbandonati.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto di edificabilità insieme ad altre particelle e precisamente risulta facente parte del lotto n°1 della Lottizzazione denominata il Romito con la particella n°1481

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto di edificabilità insieme ad altre particelle e precisamente risulta facente parte del lotto n°1 della Lottizzazione denominata il Romito con la particella n°1462

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Sulla Particella grava servitù interrata di utenza a favore e
Servitù di adduzione acqua, trascritta a Pisa il 25/09/2003 al n°12707 particolare e n°19329 generale.
La particella è inoltre gravata dagli obblighi e dai vincoli derivanti dalla Convenzione Edilizia con il Comune di Pontedera stipulata in data 02/12/2003, registrata a Pontedera il 11/12/2003 al n°2690 e trascritta a Pisa il 16/12/2003 al n. 16738 reg. part. e al n. 25558 reg. gen.



BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Sulla Particella grava servitù interrata di utenza a favore e
Servitù di adduzione acqua, trascritta a Pisa il 25/09/2003 al n°12707 particolare e n°19329 generale.
La particella è inoltre gravata dagli obblighi e dai vincoli derivanti dalla Convenzione Edilizia con il Comune di Pontedera stipulata in data 02/12/2003, registrata a Pontedera il 11/12/2003 al n°2690 e trascritta a Pisa il 16/12/2003 al n. 16738 reg. part. e al n. 25558 reg. gen.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Terreno edificabile incolto, abbandonato e coperto di folta vegetazione, inserito urbanisticamente in Zona B2:"parti del territorio a prevalente carattere residenziale, totalmente edificate e munite delle opere di urbanizzazione primaria, comparto n.6 (UTOE 1B1a Pontedera est), in cui gli interventi sono disciplinati dagli articoli 8.2 e 57 delle N.T.A. vigenti.

Il terreno è compreso nel Lotto n°1 della Lottizzazione denominata Il Romito

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Terreno edificabile incolto, abbandonato e coperto di folta vegetazione, inserito urbanisticamente in Zona B2:"parti del territorio a prevalente carattere residenziale, totalmente edificate e munite delle opere di urbanizzazione primaria, comparto n.6 (UTOE 1B1a Pontedera est), in cui gli interventi sono disciplinati dagli articoli 8.2 e 57 delle N.T.A. vigenti.

Il terreno è compreso nel Lotto n°1 della Lottizzazione denominata Il Romito

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero ad eccezione di alcune attrezzature edili abbandonate

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero ad eccezione di alcune attrezzature edili abbandonate

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Periodo	Proprietà	Atti					
Dal 18/12/1997 al 31/07/2000		Atto di Compravendita					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Carbone Roberto	18/12/1997	9231	374		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Pisa	10/01/1998		264		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		Dal 31/07/2000 al 01/07/2022		Verbale di Assemblea			
				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				Giulio dell'Antico	31/07/2000	63151	
				Trascrizione			
				Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pisa	07/08/2000						
Registrazione							
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°		
Pontedera	07/08/2000			960			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1997 al 31/07/2000		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carbone Roberto	18/12/1997	9231	374
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Pisa	10/01/1998		264	
Registrazione						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 31/07/2000 al 01/07/2022	Verbale di Assemblea					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Giulio dell'Antico	31/07/2000	63151		
	Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Pisa	07/08/2000			
	Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Pontedera	07/08/2000	960			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISA aggiornate al 14/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Pisa il 04/08/2011
Reg. gen. 14750 - Reg. part. 2952
Quota: 1/1
Importo: € 3.600.000,00



Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio D'Errico
Data: 03/08/2011
N° repertorio: 44181
N° raccolta: 12071

Trascrizioni

- **Servitù**

Trascritto a Pisa il 25/09/2003
Reg. gen. 19329 - Reg. part. 12707
Quota: 1/1

Formalità a carico dell'acquirente
Note: Servitù Interrata di Utenze e servitù di adduzione acqua su tutti i terreni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pisa il 16/12/2003
Reg. gen. 25558 - Reg. part. 16738
Quota: 1/1

Formalità a carico dell'acquirente
Note: Convenzione Edilizia per realizzazione di opere di urbanizzazione per nuova lottizzazione urbanistica, gravante sui terreni oggetto di edificazione

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 14/05/2021
Reg. gen. 9927 - Reg. part. 6960
Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile

Iscritto a Pisa il 04/08/2011
Reg. gen. 14750 - Reg. part. 2952
Quota: 1/1
Importo: € 3.600.000,00

Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio D'Errico
Data: 03/08/2011
N° repertorio: 44181
N° raccolta: 12071



- **Ipoteca** derivante da Concessione Amministrativa/riscossione
Iscritto a Pisa il 17/09/2019
Reg. gen. 17508 - Reg. part. 2965
Quota: 1/1
Importo: € 771.266,16

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Servitù**
Trascritto a Pisa il 25/09/2003
Reg. gen. 19329 - Reg. part. 12707
Quota: 1/1

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Servitù Interrata di Utenze e servitù di adduzione acqua su tutti i terreni

- **Convenzione Edilizia**
Trascritto a Pisa il 16/12/2003
Reg. gen. 25558 - Reg. part. 16738
Quota: 1/1

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Convenzione Edilizia per realizzazione di opere di urbanizzazione per nuova lottizzazione urbanistica, gravante sui terreni oggetto di edificazione

- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 14/05/2021
Reg. gen. 9927 - Reg. part. 6960
Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

E' stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Pontedera in data 20 settembre 2021 allegato alla presente relazione

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

E' stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Pontedera in data 20 settembre 2021 allegato alla presente relazione



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

L'immobile è un terreno edificabile quindi non vi è nessun atto amministrativo rilasciato

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

L'immobile è un terreno edificabile quindi non vi è nessun atto amministrativo rilasciato

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

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

L'immobile è un terreno edificabile su cui non insistono attualmente obblighi condominiali

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

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

L'immobile è un terreno edificabile su cui non insistono attualmente obblighi condominiali



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto
- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Striscia di terreno pianeggiante, posto in Comune di Pontedera Frazione Il Romito, individuato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Pontedera al Foglio di mappa n°25 mappale n°1461, parzialmente recintato con rete perimetrale, di forma rettangolare allungata, della superficie complessiva catastale di mq.48, con accesso da strada privata che attesta su via di scopeto.

Porzione del lotto n°2 della Lottizzazione denominata Il Romito.

Inserito in zona B2, comparto n.6 (UTOE 1B1a Pontedera est).

Il contesto urbanistico è di tipo prevalentemente residenziale di nuova edificazione

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Terreno pianeggiante, posto in Comune di Pontedera Frazione Il Romito, individuato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Pontedera al Foglio di mappa n°25 mappale n°1479, parzialmente recintato con rete con muro perimetrale, di forma irregolare, della superficie complessiva catastale di mq.634, con accesso da strada privata che attesta su via di scopeto.

Porzione del lotto n°2 della Lottizzazione denominata Il Romito.

Inserito in zona B2, comparto n.6 (UTOE 1B1a Pontedera est).

Il contesto urbanistico è di tipo prevalentemente residenziale di nuova edificazione

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Terreno pianeggiante, posto in Comune di Pontedera Frazione Il Romito, individuato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Pontedera al Foglio di mappa n°25 mappale n°1484, parzialmente recintato con rete



perimetrale, di forma trapezoidale, della superficie complessiva catastale di mq.102, con accesso da strada privata che attesta su via di scopeto.

Porzione del lotto n°2 della Lottizzazione denominata Il Romito.

Inserito in zona B2, comparto n.6 (UTOE 1B1a Pontedera est).

Il contesto urbanistico è di tipo prevalentemente residenziale di nuova edificazione

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Si attesta che la documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. risulta completa

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Si attesta che la documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. risulta completa

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Si attesta che la documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. risulta completa

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

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

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

Proprietà 1/1)

Il titolare dell'immobile è una persona giuridica

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO



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

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

(Proprietà 1/1)

Il titolare dell'immobile è una persona giuridica

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

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

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

(Proprietà 1/1)

Il titolare dell'immobile è una persona giuridica

CONFINI

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

L'immobile risulta ad Est con particelle n°1479 e n° 1484; a Sud con particella n°1462; ad ovest con Via Privata; a nord con particella n°2362; s.s.a.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

L'immobile risulta ad Est con particella n°1480; a Sud con particella n°1481; ad ovest con particella n°1461; a nord con particelle n°2362 e n°1484; s.s.a.

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

L'immobile risulta ad Est ed a Sud con particella n°1479; ad ovest con particella n°1461; a nord con particelle n°2362; s.s.a.



CONSISTENZA

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Edificabile	48,00 mq	48,00 mq	1,00	48,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				48,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno è libero su tre lati ed in zona urbanizzata

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Edificabile	634,00 mq	634,00 mq	1,00	634,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				634,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				634,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno è libero su tre lati ed in zona urbanizzata

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno Edificabile	102,00 mq	102,00 mq	1,00	102,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				102,00 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	102,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno è libero su tre lati ed in zona urbanizzata

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/2001 al 11/05/2004		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 1317 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 49 70 Reddito dominicale € 24,38 Reddito agrario € 12,83
Dal 11/05/2004 al 01/07/2022		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 1461 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 48 Reddito dominicale € 0,24 Reddito agrario € 0,12

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/2001 al 11/05/2004		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 1319 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 19 65 Reddito dominicale € 9,64 Reddito agrario € 5,07
Dal 11/05/2004 al 01/07/2022		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 1479 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 06 34 Reddito dominicale € 3,11 Reddito agrario € 1,64



I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/2001 al 17/09/2003		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 1323 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 01 90 Reddito dominicale € 0,93 Reddito agrario € 0,49
Dal 17/09/2003 al 17/09/2003		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 1484 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 01 02 Reddito dominicale € 0,50 Reddito agrario € 0,26
Dal 17/09/2003 al 01/07/2022		Catasto Terreni Fg. 25, Part. 1484 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 01 02 Reddito dominicale € 0,50 Reddito agrario € 0,26

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

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
25	1461				Seminativo arborato	2	00 00 48 mq	0,24 €	0,12 €	

Corrispondenza catastale

A seguito di riconfinazione Strumentale è stato riscontrata corrispondenza tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi nonchè con quanto presente nell'atto di pignoramento.



BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
25	1479				Seminativo arborato	2	00 06 34 mq	3,11 €	1,64 €	

Corrispondenza catastale

A seguito di riconfinazione Strumentale è stato riscontrata corrispondenza tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi nonchè con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
25	1484				Seminativo arborato	2	00 01 02 mq	0,5 €	0,26 €	

Corrispondenza catastale

A seguito di riconfinazione Strumentale è stato riscontrata corrispondenza tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi nonchè con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO**

Niente da indicare

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Niente da indicare



BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Niente da indicare

PATTI

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Sulla Particella grava servitù interrata di utenza a favore

Servitù di adduzione acqua, trascritta a Pisa il 25/09/2003 al n°12707 particolare e n°19329 generale.

La particella è inoltre gravata dagli obblighi e dai vincoli derivanti dalla Convenzione Edilizia con il Comune di Pontedera stipulata in data 02/12/2003, registrata a Pontedera il 11/12/2003 al n°2690 e trascritta a Pisa il 16/12/2003 al n. 16738 reg. part. e al n. 25558 reg. gen.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Sulla Particella grava servitù interrata di utenza a favore

Servitù di adduzione acqua, trascritta a Pisa il 25/09/2003

La particella è inoltre gravata dagli obblighi e dai vincoli derivanti dalla Convenzione Edilizia con il Comune di Pontedera stipulata in data 02/12/2003, registrata a Pontedera il 11/12/2003 al n°2690 e trascritta a Pisa il 16/12/2003 al n. 16738 reg. part. e al n. 25558 reg. gen.

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Sulla Particella grava servitù interrata di utenza a favore

Servitù di adduzione acqua, trascritta a Pisa il 25/09/2003 al n°12707 particolare e n°19329 generale.

La particella è inoltre gravata dagli obblighi e dai vincoli derivanti dalla Convenzione Edilizia con il Comune di Pontedera stipulata in data 02/12/2003, registrata a Pontedera il 11/12/2003 al n°2690 e trascritta a Pisa il 16/12/2003 al n. 16738 reg. part. e al n. 25558 reg. gen.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

La striscia di terreno risulta abbandonata e coperta di folta vegetazione, risulta inoltre occupata in parte da alcuni attrezzi edili abbandonati.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Il terreno risulta abbandonato e coperto di folta vegetazione, risulta inoltre occupato in parte da alcuni attrezzi edili abbandonati.

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Il terreno risulta abbandonato e coperto di folta vegetazione, risulta inoltre occupato in parte da alcuni attrezzi edili abbandonati.



PARTI COMUNI

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto di edificabilità insieme ad altre particelle e precisamente risulta facente parte del lotto n°2 della Lottizzazione denominata il Romito con le particelle n°1484 e n°1479

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto di edificabilità insieme ad altre particelle e precisamente risulta facente parte del lotto n°2 della Lottizzazione denominata il Romito con le particelle n°1484 e n°1461

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto di edificabilità insieme ad altre particelle e precisamente risulta facente parte del lotto n°2 della Lottizzazione denominata il Romito con le particelle n°1479 e n°1461

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Sulla Particella grava servitù interrata di utenza a favore e
Servitù di adduzione acqua, trascritta a Pisa il 25/09/2003 al n°12707 particolare e n°19329 generale.
La particella è inoltre gravata dagli obblighi e dai vincoli derivanti dalla Convenzione Edilizia con il Comune di Pontedera stipulata in data 02/12/2003, registrata a Pontedera il 11/12/2003 al n°2690 e trascritta a Pisa il 16/12/2003 al n. 16738 reg. part. e al n. 25558 reg. gen.

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Sulla Particella grava servitù interrata di utenza e
Servitù di adduzione acqua, trascritta a Pisa il 25/09/2003 al n°12707 particolare e n°19329 generale.
La particella è inoltre gravata dagli obblighi e dai vincoli derivanti dalla Convenzione Edilizia con il Comune di Pontedera stipulata in data 02/12/2003, registrata a Pontedera il 11/12/2003 al n°2690 e trascritta a Pisa il 16/12/2003 al n. 16738 reg. part. e al n. 25558 reg. gen.

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Sulla Particella grava servitù interrata di utenza a e
Servitù di adduzione acqua, trascritta a Pisa il 25/09/2003 al n°12707 particolare e n°19329 generale.
La particella è inoltre gravata dagli obblighi e dai vincoli derivanti dalla Convenzione Edilizia con il Comune di Pontedera stipulata in data 02/12/2003, registrata a Pontedera il 11/12/2003 al n°2690 e trascritta a Pisa il 16/12/2003 al n. 16738 reg. part. e al n. 25558 reg. gen.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO



Terreno edificabile incolto, abbandonato e coperto di folta vegetazione, inserito urbanisticamente in Zona B2:"parti del territorio a prevalente carattere residenziale, totalmente edificate e munite delle opere di urbanizzazione primaria, comparto n.6 (UTOE 1B1a Pontedera est), in cui gli interventi sono disciplinati dagli articoli 8.2 e 57 delle N.T.A. vigenti.

Il terreno è compreso nel Lotto n°2 della Lottizzazione denominata Il Romito

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Terreno edificabile incolto, abbandonato e coperto di folta vegetazione, inserito urbanisticamente in Zona B2:"parti del territorio a prevalente carattere residenziale, totalmente edificate e munite delle opere di urbanizzazione primaria, comparto n.6 (UTOE 1B1a Pontedera est), in cui gli interventi sono disciplinati dagli articoli 8.2 e 57 delle N.T.A. vigenti.

Il terreno è compreso nel Lotto n°2 della Lottizzazione denominata Il Romito

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Terreno edificabile incolto, abbandonato e coperto di folta vegetazione, inserito urbanisticamente in Zona B2:"parti del territorio a prevalente carattere residenziale, totalmente edificate e munite delle opere di urbanizzazione primaria, comparto n.6 (UTOE 1B1a Pontedera est), in cui gli interventi sono disciplinati dagli articoli 8.2 e 57 delle N.T.A. vigenti.

Il terreno è compreso nel Lotto n°2 della Lottizzazione denominata Il Romito

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero ad eccezione di alcune attrezzature edili abbandonate

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero ad eccezione di alcune attrezzature edili abbandonate

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

L'immobile risulta libero



L'immobile risulta libero ad eccezione di alcune attrezzature edili abbandonate

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1997 al 31/07/2000		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carbone Roberto	18/12/1997	9231	374
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	10/01/1998		264
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 31/07/2000 al 01/07/2022		Verbale di Assemblea	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Giulio dell'Antico	31/07/2000			63151	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Pisa	07/08/2000				
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Pontedera	07/08/2000			960	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Periodo	Proprietà	Atti			
---------	-----------	------	--	--	--



Dal 18/12/1997 al 31/07/2000	Atto di Compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°
	Carbone Roberto	18/12/1997	9231
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Pisa	10/01/1998	
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
	Dal 31/07/2000 al 01/07/2022	Verbale di Assemblea	
Rogante		Data	Repertorio N°
Giulio dell'Antico		31/07/2000	63151
Trascrizione			
Presso		Data	Reg. gen.
Pisa		07/08/2000	
Registrazione			
Presso		Data	Reg. N°
Pontedera		07/08/2000	960

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Periodo	Proprietà	Atti	
Dal 03/12/1994 al 17/09/2003	Testamento Olografo		
	Rogante	Data	Repertorio N°
	Giulio Dell'Antico	08/07/1995	
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Pisa	13/06/2003	
		Reg. part.	4977



Dal 17/09/2003 al 17/09/2003	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Atto ricognitivo di accessione invertita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Francesco Gambini	17/09/2003	48232	22348
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Pisa	25/09/2003		12705
	Dal 17/09/2003 al 01/07/2022	Registrazione		
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°
Atto di Permuta				
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Francesco Gambini		17/09/2003	48232	22348
Trascrizione				
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pisa		25/09/2003		12705
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Pisa il 04/08/2011
Reg. gen. 14750 - Reg. part. 2952
Quota: 1/1
Importo: € 3.600.000,00

Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio D'Errico
Data: 03/08/2011
N° repertorio: 44181
N° raccolta: 12071

Trascrizioni

- **Servitù**
Trascritto a Pisa il 25/09/2003
Reg. gen. 19329 - Reg. part. 12707
Quota: 1/1

Formalità a carico dell'acquirente
Note: Servitù Interrata di Utenze e servitù di adduzione acqua su tutti i terreni

- **Convenzione Edilizia**
Trascritto a Pisa il 16/12/2003
Reg. gen. 25558 - Reg. part. 16738
Quota: 1/1

Formalità a carico dell'acquirente
Note: Convenzione Edilizia per realizzazione di opere di urbanizzazione per nuova lottizzazione urbanistica, gravante sui terreni oggetto di edificazione

- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 14/05/2021
Reg. gen. 9927 - Reg. part. 6960
Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Pisa il 04/08/2011
Reg. gen. 14750 - Reg. part. 2952
Quota: 1/1
Importo: € 3.600.000,00

Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio D'Errico
Data: 03/08/2011
N° repertorio: 44181
N° raccolta: 12071

Trascrizioni

- **Servitù**
Trascritto a Pisa il 25/09/2003
Reg. gen. 19329 - Reg. part. 12707
Quota: 1/1

sa

Formalità a carico dell'acquirente
Note: Servitù Interrata di Utenze e servitù di adduzione acqua su tutti i terreni

- **Convenzione Edilizia**
Trascritto a Pisa il 16/12/2003
Reg. gen. 25558 - Reg. part. 16738
Quota: 1/1

Formalità a carico dell'acquirente
Note: Convenzione Edilizia per realizzazione di opere di urbanizzazione per nuova lottizzazione urbanistica, gravante sui terreni oggetto di edificazione

- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 14/05/2021
Reg. gen. 9927 - Reg. part. 6960
Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Pisa il 04/08/2011



Reg. gen. 14750 - Reg. part. 2952
Quota: 1/1
Importo: € 3.600.000,00

Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio D'Errico
Data: 03/08/2011
N° repertorio: 44181
N° raccolta: 12071

Trascrizioni

- **Servitù**

Trascritto a Pisa il 25/09/2003
Reg. gen. 19329 - Reg. part. 12707
Quota: 1/1

Formalità a carico dell'acquirente
Note: Servitù Interrata di Utenze e servitù di adduzione acqua su tutti i terreni

- **Convenzione Edilizia**

Trascritto a Pisa il 16/12/2003
Reg. gen. 25558 - Reg. part. 16738
Quota: 1/1

Formalità a carico dell'acquirente
Note: Convenzione Edilizia per realizzazione di opere di urbanizzazione per nuova lottizzazione urbanistica, gravante sui terreni oggetto di edificazione

- **Pignoramento**

Trascritto a Pisa il 14/05/2021
Reg. gen. 9927 - Reg. part. 6960
Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

E' stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Pontedera in data 20 settembre 2021 allegato alla presente relazione

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO



E' stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Pontedera in data 20 settembre 2021 allegato alla presente relazione

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

E' stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Pontedera in data 20 settembre 2021 allegato alla presente relazione

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

l'immobile è un terreno edificabile quindi non vi è nessun atto amministrativo rilasciato

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

l'immobile è un terreno edificabile quindi non vi è nessun atto amministrativo rilasciato

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

l'immobile è un terreno edificabile quindi non vi è nessun atto amministrativo rilasciato

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

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

L'immobile è un terreno edificabile su cui non insistono attualmente obblighi condominiali

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

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



L'immobile è un terreno edificabile su cui non insistono attualmente obblighi condominiali

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

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

L'immobile è un terreno edificabile su cui non insistono attualmente obblighi condominiali



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto
Striscia di terreno pianeggiante, posto in Comune di Pontedera Frazione Il Romito, individuato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Pontedera al Foglio di mappa n°25 mappale n°1462, parzialmente recintato con rete e con muro perimetrale, di forma rettangolare allungata, della superficie complessiva catastale di mq.124, con accesso da strada privata che attesta su via di scopeto. Porzione del lotto n°1 della Lottizzazione denominata Il Romito. Inserito in zona B2, comparto n.6 (UTOE 1B1a Pontedera est). Il contesto urbanistico è di tipo prevalentemente residenziale di nuova edificazione
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 1462, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 24.800,00
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.
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto
Terreno pianeggiante, posto in Comune di Pontedera Frazione Il Romito, individuato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Pontedera al Foglio di mappa n°25 mappale n°1481, parzialmente recintato con rete e con muro perimetrale, di forma quadrata, della superficie complessiva catastale di mq.898, con accesso da strada privata che attesta su via di scopeto. Porzione del lotto n°1 della Lottizzazione denominata Il Romito. Inserito in zona B2, comparto n.6 (UTOE 1B1a Pontedera est). Il contesto urbanistico è di tipo prevalentemente residenziale di nuova edificazione
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 1481, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 179.600,00
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.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Pontedera (PI) - Via di Scopeto	124,00 mq	200,00 €/mq	€ 24.800,00	100,00%	€ 24.800,00
Bene N° 2 - Terreno edificabile Pontedera (PI) - Via di Scopeto	898,00 mq	200,00 €/mq	€ 179.600,00	100,00%	€ 179.600,00
				Valore di stima:	€ 204.400,00

Valore di stima: € 255.500,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 229.950,00

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto
 Striscia di terreno pianeggiante, posto in Comune di Pontedera Frazione Il Romito, individuato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Pontedera al Foglio di mappa n°25 mappale n°1461, parzialmente recintato con rete perimetrale, di forma rettangolare allungata, della superficie complessiva catastale di mq.48, con accesso da strada privata che attesta su via di scopeto. Porzione del lotto n°2 della Lottizzazione denominata Il Romito. Inserito in zona B2, comparto n.6 (UTOE 1B1a Pontedera est). Il contesto urbanistico è di tipo prevalentemente residenziale di nuova edificazione Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 1461, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 9.600,00
 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.
- Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto
 Terreno pianeggiante, posto in Comune di Pontedera Frazione Il Romito, individuato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Pontedera al Foglio di mappa n°25 mappale n°1479, parzialmente



recintato con rete e con muro perimetrale, di forma irregolare, della superficie complessiva catastale di mq.634, con accesso da strada privata che attesta su via di scopeto. Porzione del lotto n°2 della Lottizzazione denominata Il Romito. Inserito in zona B2, comparto n.6 (UTOE 1B1a Pontedera est). Il contesto urbanistico è di tipo prevalentemente residenziale di nuova edificazione

Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 1479, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 126.800,00

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.

- **Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto**

Terreno pianeggiante, posto in Comune di Pontedera Frazione Il Romito, individuato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Pontedera al Foglio di mappa n°25 mappale n°1484, parzialmente recintato con rete perimetrale, di forma trapezoidale, della superficie complessiva catastale di mq.102, con accesso da strada privata che attesta su via di scopeto. Porzione del lotto n°2 della Lottizzazione denominata Il Romito. Inserito in zona B2, comparto n.6 (UTOE 1B1a Pontedera est). Il contesto urbanistico è di tipo prevalentemente residenziale di nuova edificazione

Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 1484, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 20.400,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno edificabile Pontedera (PI) - Via di Scopeto	48,00 mq	200,00 €/mq	€ 9.600,00	100,00%	€ 9.600,00
Bene N° 4 - Terreno edificabile Pontedera (PI) - Via di Scopeto	634,00 mq	200,00 €/mq	€ 126.800,00	100,00%	€ 126.800,00
Bene N° 5 - Terreno edificabile Pontedera (PI) - Via di	102,00 mq	200,00 €/mq	€ 20.400,00	100,00%	€ 20.400,00



Scopeto						
					Valore di stima:	€ 156.800,00

Valore di stima: € 196.000,00

Deprezamenti

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

Valore finale di stima: € 176.400,00

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

Pontedera, li 08/07/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lazzereschi Fausto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 14 Foto
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Google maps



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto
Striscia di terreno pianeggiante, posto in Comune di Pontedera Frazione Il Romito, individuato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Pontedera al Foglio di mappa n°25 mappale n°1462, parzialmente recintato con rete e con muro perimetrale, di forma rettangolare allungata, della superficie complessiva catastale di mq.124, con accesso da strada privata che attesta su via di scopeto. Porzione del lotto n°1 della Lottizzazione denominata Il Romito. Inserito in zona B2, comparto n.6 (UTOE 1B1a Pontedera est). Il contesto urbanistico è di tipo prevalentemente residenziale di nuova edificazione
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 1462, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Pontedera in data 20 settembre 2021 allegato alla presente relazione
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto
Terreno pianeggiante, posto in Comune di Pontedera Frazione Il Romito, individuato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Pontedera al Foglio di mappa n°25 mappale n°1481, parzialmente recintato con rete e con muro perimetrale, di forma quadrata, della superficie complessiva catastale di mq.898, con accesso da strada privata che attesta su via di scopeto. Porzione del lotto n°1 della Lottizzazione denominata Il Romito. Inserito in zona B2, comparto n.6 (UTOE 1B1a Pontedera est). Il contesto urbanistico è di tipo prevalentemente residenziale di nuova edificazione
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 1481, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Pontedera in data 20 settembre 2021 allegato alla presente relazione

Prezzo base d'asta: € 229.950,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto
Striscia di terreno pianeggiante, posto in Comune di Pontedera Frazione Il Romito, individuato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Pontedera al Foglio di mappa n°25 mappale n°1461, parzialmente recintato con rete perimetrale, di forma rettangolare allungata, della superficie complessiva catastale di mq.48, con accesso da strada privata che attesta su via di scopeto. Porzione del lotto n°2 della Lottizzazione denominata Il Romito. Inserito in zona B2, comparto n.6 (UTOE 1B1a Pontedera est). Il contesto urbanistico è di tipo prevalentemente residenziale di nuova edificazione
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 1461, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Pontedera in data 20 settembre 2021 allegato alla presente relazione
- **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto
Terreno pianeggiante, posto in Comune di Pontedera Frazione Il Romito, individuato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Pontedera al Foglio di mappa n°25 mappale n°1479, parzialmente recintato con rete e con muro perimetrale, di forma irregolare, della superficie complessiva catastale di mq.634, con accesso da strada privata che attesta su via di scopeto. Porzione del lotto n°2 della



Lottizzazione denominata Il Romito. Inserito in zona B2, comparto n.6 (UTOE 1B1a Pontedera est). Il contesto urbanistico è di tipo prevalentemente residenziale di nuova edificazione Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 1479, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Pontedera in data 20 settembre 2021 allegato alla presente relazione

- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Pontedera (PI) - Via di Scopeto
Terreno pianeggiante, posto in Comune di Pontedera Frazione Il Romito, individuato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Pontedera al Foglio di mappa n°25 mappale n°1484, parzialmente recintato con rete perimetrale, di forma trapezoidale, della superficie complessiva catastale di mq.102, con accesso da strada privata che attesta su via di scopeto. Porzione del lotto n°2 della Lottizzazione denominata Il Romito. Inserito in zona B2, comparto n.6 (UTOE 1B1a Pontedera est). Il contesto urbanistico è di tipo prevalentemente residenziale di nuova edificazione Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 1484, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Pontedera in data 20 settembre 2021 allegato alla presente relazione

Prezzo base d'asta: € 176.400,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 229.950,00

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via di Scopeto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fig. 25, Part. 1462, Qualità Seminativo arborato	Superficie	124,00 mq
Stato conservativo:	La striscia di terreno risulta abbandonata e coperta di folta vegetazione, risulta inoltre occupata in parte da alcuni attrezzi edili abbandonati.		
Descrizione:	Striscia di terreno pianeggiante, posto in Comune di Pontedera Frazione Il Romito, individuato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Pontedera al Foglio di mappa n°25 mappale n°1462, parzialmente recintato con rete e con muro perimetrale, di forma rettangolare allungata, della superficie complessiva catastale di mq.124, con accesso da strada privata che attesta su via di scopeto. Porzione del lotto n°1 della Lottizzazione denominata Il Romito. Inserito in zona B2, comparto n.6 (UTOE 1B1a Pontedera est). Il contesto urbanistico è di tipo prevalentemente residenziale di nuova edificazione		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via di Scopeto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fig. 25, Part. 1481, Qualità Seminativo arborato	Superficie	898,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta abbandonato e coperto di folta vegetazione, risulta inoltre occupato in parte da alcuni attrezzi edili abbandonati.		
Descrizione:	Terreno pianeggiante, posto in Comune di Pontedera Frazione Il Romito, individuato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Pontedera al Foglio di mappa n°25 mappale n°1481, parzialmente recintato con rete e con muro perimetrale, di forma quadrata, della superficie complessiva catastale di mq.898, con accesso da strada privata che attesta su via di scopeto. Porzione del lotto n°1 della Lottizzazione denominata Il Romito. Inserito in zona B2, comparto n.6 (UTOE 1B1a Pontedera est). Il contesto urbanistico è di tipo prevalentemente residenziale di nuova edificazione		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 176.400,00

Bene N° 3 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via di Scopeto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 1461, Qualità Seminativo arborato	Superficie	48,00 mq
Stato conservativo:	La striscia di terreno risulta abbandonata e coperta di folta vegetazione, risulta inoltre occupata in parte da alcuni attrezzi edili abbandonati.		
Descrizione:	Striscia di terreno pianeggiante, posto in Comune di Pontedera Frazione Il Romito, individuato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Pontedera al Foglio di mappa n°25 mappale n°1461, parzialmente recintato con rete perimetrale, di forma rettangolare allungata, della superficie complessiva catastale di mq.48, con accesso da strada privata che attesta su via di scopeto. Porzione del lotto n°2 della Lottizzazione denominata Il Romito. Inserito in zona B2, comparto n.6 (UTOE 1B1a Pontedera est). Il contesto urbanistico è di tipo prevalentemente residenziale di nuova edificazione		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via di Scopeto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 1479, Qualità Seminativo arborato	Superficie	634,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta abbandonato e coperto di folta vegetazione, risulta inoltre occupato in parte da alcuni attrezzi edili abbandonati.		
Descrizione:	Terreno pianeggiante, posto in Comune di Pontedera Frazione Il Romito, individuato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Pontedera al Foglio di mappa n°25 mappale n°1479, parzialmente recintato con rete e con muro perimetrale, di forma irregolare, della superficie complessiva catastale di mq.634, con accesso da strada privata che attesta su via di scopeto. Porzione del lotto n°2 della Lottizzazione denominata Il Romito. Inserito in zona B2, comparto n.6 (UTOE 1B1a Pontedera est). Il contesto urbanistico è di tipo prevalentemente residenziale di nuova edificazione		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 5 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via di Scopeto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 1484, Qualità Seminativo arborato	Superficie	102,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta abbandonato e coperto di folta vegetazione, risulta inoltre occupato in parte da alcuni attrezzi edili abbandonati.		
Descrizione:	Terreno pianeggiante, posto in Comune di Pontedera Frazione Il Romito, individuato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Pontedera al Foglio di mappa n°25 mappale n°1484, parzialmente recintato con rete perimetrale, di forma trapezoidale, della superficie complessiva catastale di mq.102, con accesso da strada privata che attesta su via di scopeto. Porzione del lotto n°2 della Lottizzazione denominata Il Romito. Inserito in zona B2, comparto n.6 (UTOE 1B1a Pontedera est). Il contesto urbanistico è di tipo prevalentemente residenziale di nuova edificazione		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Pisa il 04/08/2011
Reg. gen. 14750 - Reg. part. 2952
Quota: 1/1
Importo: € 3.600.000,00

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio D'Errico

Data: 03/08/2011

N° repertorio: 44181

N° raccolta: 12071

- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 14/05/2021
Reg. gen. 9927 - Reg. part. 6960
Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Pisa il 04/08/2011
Reg. gen. 14750 - Reg. part. 2952
Quota: 1/1
Importo: € 3.600.000,00

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio D'Errico

Data: 03/08/2011

N° repertorio: 44181

N° raccolta: 12071

- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 14/05/2021
Reg. gen. 9927 - Reg. part. 6960
Quota: 1/1



Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Pisa il 04/08/2011
Reg. gen. 14750 - Reg. part. 2952
Quota: 1/1
Importo: € 3.600.000,00

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio D'Errico

Data: 03/08/2011

N° repertorio: 44181

N° raccolta: 12071

- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 14/05/2021
Reg. gen. 9927 - Reg. part. 6960
Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Pisa il 04/08/2011
Reg. gen. 14750 - Reg. part. 2952
Quota: 1/1
Importo: € 3.600.000,00

Rogante: Notaio D'Errico

Data: 03/08/2011

N° repertorio: 44181

N° raccolta: 12071

- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 14/05/2021
Reg. gen. 9927 - Reg. part. 6960
Quota: 1/1



Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA DI SCOPETO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Pisa il 04/08/2011
Reg. gen. 14750 - Reg. part. 2952
Quota: 1/1
Importo: € 3.600.000,00

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio D'Errico

Data: 03/08/2011

N° repertorio: 44181

N° raccolta: 12071

- **Pignoramento**
Trascritto a Pisa il 14/05/2021
Reg. gen. 9927 - Reg. part. 6960
Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

