
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Barandoni Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 235/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107	5
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107	9
Precisioni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107	9
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107.....	10



Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107	11
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107	13
Regolarità edilizia.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Poneddera n°107	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 235/2024 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.000,00	19



INCARICO

All'udienza del 08/04/2025, il sottoscritto Ing. Barandoni Claudio, con studio in Via Rismondo, 39 - 56123 - Pisa (PI), email claudio.barandoni@ordineingegneripisa.it, PEC claudio.barandoni@ingpec.eu, Tel. 050 577665 - 340 2848786, Fax 050 577665, 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 - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Ponedera n°107
- Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Ponedera n°107

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONEDERA N°107

Trattasi di appartamento per civile abitazione, di proprietà di **** Omissis ****, posto al piano primo, secondo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni, denominato A, sito in Comune di Ponsacco (PI) Via Valdera Pontedera n°107 da cui ha accesso tramite resede, ingresso e vano scala a comune, e composto da ingresso-disimpegno giorno, cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno notte, due camere, studio e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 106 circa oltre a terrazzo, con accesso dalla zona pranzo della superficie di mq 6 circa e loggia, con accesso dalla camera posta a sud-est della superficie di mq 6 circa (foto nn°1÷14).

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

E' compresa, inoltre, la quota proporzionale di comproprietà in ragione di 86,72/1000 (ottantasei virgola settantadue millesimi) sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione, come per legge, per destinazione, per regolamento e per titoli.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONEDERA N°107

Trattasi di garage, di proprietà di **** Omissis **** esecutato e **** Omissis ****, posto al piano terreno, primo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni sito in Comune di Ponsacco (PI) Via Valdera Pontedera n°107 da cui ha accesso tramite resede comune, e precisamente il secondo partendo da sud per chi guarda il prospetto est del fabbricato, della superficie lorda di mq 16 circa (foto n°4).

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

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Ponedera n°107
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Ponedera n°107

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONEDERA N°107

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONEDERA N°107

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONEDERA N°107

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONEDERA N°107

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONDEDERA N°107

L'appartamento in oggetto confina a sud, est ed ovest con affaccio su resede comune ed a nord con vano scale e ascensore comune e proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONDEDERA N°107

Il garage in oggetto confina ad est con resede comune, a nord con vano scale comune, ad ovest con disimpegno comune ed a sud con proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONDEDERA N°107

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	106,00 mq	1	106,00 mq	2,80 m	Primo
Terrazzo	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	Primo
Loggia	6,00 mq	6,00 mq	0,30	1,80 mq	2,85 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				109,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,30 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONDEDERA N°107

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	15,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,35 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:

16,00 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONDEDERA N°107

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 352, Sub. 23 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 856,03 Piano 1
Dal 13/08/2002 al 08/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 352, Sub. 23 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 872,81 Piano 1
Dal 08/05/2006 al 11/06/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 578, Sub. 43 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 872,81 Piano 1
Dal 11/06/2013 al 18/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 578, Sub. 43 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 872,81 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 21/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 578, Sub. 43 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 114 mq - Totale escluse aree scoperte: 111 mq Rendita € 872,81 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 08/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 578, Sub. 43 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 114 mq - Totale escluse aree scoperte: 111 mq Rendita € 872,81 Piano 1
Dal 18/06/2019 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 578, Sub. 43 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 872,81 Piano 1



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONDEDERA N°107

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 352, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Rendita € 128,91 Piano T
Dal 13/08/2002 al 08/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 352, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Rendita € 86,76 Piano T
Dal 08/05/2006 al 11/06/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 578, Sub. 24 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Rendita € 86,76 Piano T
Dal 11/06/2013 al 18/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 578, Sub. 24 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Rendita € 86,76 Piano T
Dal 09/11/2015 al 21/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 578, Sub. 24 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Superficie catastale Totale: 16 mq Rendita € 86,76 Piano T
Dal 09/11/2015 al 08/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 578, Sub. 24 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Superficie catastale Totale: 16 mq Rendita € 86,76 Piano T
Dal 18/06/2019 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 578, Sub. 24 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Rendita € 86,76 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONDEDERA N°107



Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	578	43		A2	2	6,5 vani	Totale: 114 mq - Totale escluse aree scoperte: 111 mq	872,81 €	1		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONDEDERA N°107

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	578	24		C6	2	16 mq	Totale: 16 mq	86,76 €	T		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONDEDERA N°107

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

E' stata integrata la documentazione catastale con l'acquisizione delle Planimetrie catastali, delle Visure storiche per immobile catastali e dell'Estratto di mappa catastale nonché dell'Atto di compravendita del 21/06/2019 che vengono tutti allegati alla presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONDEDERA N°107

Vedi "Precisazioni" bene n°1.



PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONDEDERA N°107

Dalla documentazione in atti non si sono evidenziate questioni rilevanti ai fine del trasferimento dei beni oggetto della presente relazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONDEDERA N°107

Vedi "Patti" bene n°1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONDEDERA N°107

L'immobile in oggetto al 4/07/2025, data del ns. sopralluogo, risultava in normali condizioni d'uso e di manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONDEDERA N°107

L'immobile in oggetto al 4/07/2025, data del ns. sopralluogo, risultava in normali condizioni d'uso e di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONDEDERA N°107

L'appartamento oggetto della presente relazione non risulta avere parti in comune con altre unità immobiliari a meno di quanto riportato a pag. 1, penultimo capoverso, che testualmente recita: "E' compresa, inoltre, la quota proporzionale di comproprietà in ragione di 86,72/1000 (ottantasei virgola settantadue millesimi) sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione, come per legge, per destinazione, per regolamento e per titoli."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONDEDERA N°107

L'appartamento oggetto della presente relazione non risulta avere parti in comune con altre unità immobiliari a meno di quanto riportato a pag. 1, penultimo capoverso, che testualmente recita: "E' compresa, inoltre, la quota proporzionale di comproprietà in ragione di 86,72/1000 (ottantasei virgola settantadue millesimi) sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione, come per legge, per destinazione, per regolamento e per titoli."

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONDEDERA N°107



Dalla documentazione in atti, per gli immobili oggetto della presente relazione, non si sono evidenziate servitù, censi, livelli e usi civici a meno di quanto riportato all'ARTICOLO 3) ACCESSORI E SERVITU' dell'Atto di Compravendita del 21/06/2019 (allegato) che testualmente recita: "Quanto sopra è venduto a corpo, nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui si trova, ben conosciuti ed accettati dalla parte acquirente, con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, se e come legalmente costituita, e così come alla parte venditrice spettante per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONDEDERA N°107

Vedi "Servitù, censo, livello, usi civici" bene n°1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONDEDERA N°107

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura di laterizio, solai piani ed inclinati in latero-cemento e manto di copertura in laterizio.

L'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, impianto idrico ed impianto di riscaldamento a pannelli radianti con caldaia murale alimentata a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONDEDERA N°107

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato con struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura di laterizio, solai piani ed inclinati in latero-cemento e manto di copertura in laterizio.

Il garage risulta dotato di impianto elettrico ed impianto idrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONDEDERA N°107

Alla data del ns. sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato Sig. **** Omissis **** che vi risiede stabilmente con la moglie, comproprietaria in comunione legale di beni, Sig.ra **** Omissis **** ed i figli.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONDEDERA N°107

Alla data del ns. sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità dall'esecutato Sig. **** Omissis **** e della moglie, comproprietaria in comunione legale di beni, Sig.ra **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONDEDERA N°107

Periodo	Proprieta	Atti			
Dal 10/06/1978 al 21/06/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MICHELANGELI Edda	10/06/1978	123689	7233
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Livorno	22/06/1978	-	4188
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Pontedera (PI)	15/06/1978	194	3800		
Dal 21/06/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BOVE Alfonso	21/06/2019	2778	2394
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Livorno	28/06/2019	10872	7384
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di San Miniato (PI)	28/06/2019	1772 serie 1T			

Si precisa che con atto ai rogiti Notaio Valerio VARRATI in data 11/06/2013, rep. n. 25713/14281, trascritto a Livorno il 19/06/2013 al n. 5712 di reg. part.,
 _____ anno donato _____ nata a _____
 _____ la piena proprietà dei beni in oggetto, donazione successivamente annotata di
 risoluzione per mutuo consenso con atto ai rogiti Notaio Alfonso BOVE in data 18/06/2019 rep. n. 2774/2390,
 registrato in data 19/06/2019 al n. 1683, annotato in data 20/06/2019 al n. 1441 di reg. part.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONDEDERA N°107

Vedi "Provenienza ventennale" bene n°1.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONDEDERA N°107

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 05/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Livorno il 28/06/2019
Reg. gen. 10873 - Reg. part. 1970
Importo: € 286.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 143.000,00
Rogante: Notaio BOVE Alfonso
Data: 21/06/2019
N° repertorio: 2779
N° raccolta: 2395

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Livorno il 19/12/2024
Reg. gen. 21711 - Reg. part. 15532
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava sulla quota di 1/2 di proprietà di **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONDEDERA N°107

Vedi "Formalità pregiudizievoli" bene n°1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONDEDERA N°107

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato a seguito di Licenza Edilizia n°379 del 31/08/1968, con successiva Variante n°181 del 10/10/1973 e Autorizzazione di Abitabilità del 19/11/1974. Successivamente per l'immobile in oggetto risultano essere state presentate e/o rilasciate le seguenti pratiche: Prat. Edil. n°205/0048 Art. 26 e 48 Legge 47/1985 del 16/04/1985 Prot. n°4605 per esecuzione di opere interne; Prat. Edil. n°204/0048 Art. 26 e 48 Legge 47/1985 del 30/06/1986 Prot. n°8447 per esecuzione di opere interne; Prat. Edil. n°422/00 Concessione edilizia in sanatoria del n°409/93 del 6/09/1993, a seguito di domanda del 29/03/1986, per opere edilizie realizzate in difformità alla citata Licenza



Edilizia; Prat. Edil. n°125/99 Art. 26 Legge 47/1985 del 16/03/1999 Prot. n°4870 per realizzazione di modifiche interne; Prat. Edil. n°2019/150 CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata) del 16/05/2019 Prot. n°15144/2019 per manutenzione straordinaria per modifiche interne.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sia nella planimetria catastale che nell'elaborato grafico allegato alla CILA del 16/05/2019 Prot. n°15144/2019 Prat. Edil. n°2019/150.

Non sono state reperite ne consegnate dagli attuali proprietari, anche se richieste, sia le certificazioni degli impianti dell'immobile che l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dello stesso che però risulta essere allegato, con la lettera "C" alla Compravendita a rogiti del Notaio Alfonso Bove del 21/06/2019 Rep. n°2778 Racc. n°2394, allegato alla presente, redatto dal Geom. Moreno Coppini in data 19/09/2018 con invio alla Regione Toscana - AOO Regione Toscana Giunta in data 20/09/2018 e Prot. n°0440549 del 21/09/2018.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONDEDERA N°107

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato a seguito di Licenza Edilizia n°379 del 31/08/1968, con successiva Variante n°181 del 10/10/1973 e Autorizzazione di Abitabilità del 19/11/1974.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Non sono state reperite ne consegnate dagli attuali proprietari, anche se richieste, le certificazioni degli impianti dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONDEDERA N°107

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.900,00

Si fa presente che i valori sopra riportati ci sono stati comunicati con e-mail del 22/07/2025, allegata alla presente, dall'Amministratore del Condominio BETA Dott. Simone Landi unitamente al Bilancio Preventivo 2025/2026, anch'esso allegato e che lo stesso Condominio BETA è il creditore procedente nell'esecuzione



immobiliare in oggetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA VALDERA PONDEDERA N°107

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

Vedi "Vincoli od oneri condominiali" bene n°1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Ponedera n°107
Trattasi di appartamento per civile abitazione, di proprietà di **** Omissis ****, posto al piano primo, secondo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni, denominato A, sito in Comune di Ponsacco (PI) Via Valdera Pontedera n°107 da cui ha accesso tramite resede, ingresso e vano scala a comune, e composto da ingresso-disimpegno giorno, cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno notte, due camere, studio e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 106 circa oltre a terrazzo, con accesso dalla zona pranzo della superficie di mq 6 circa e loggia, con accesso dalla camera posta a sud-est della superficie di mq 6 circa (foto nn°1÷14).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 578, Sub. 43, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 71.045,00
Il valore commerciale a mq dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame i valori del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché di quelle che si è potuto reperire presso le Agenzie immobiliari, che sono stati valutati e ricalibrati, sulla base delle condizioni d'uso e di manutenzione, della superficie, dell'ubicazione e del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 1.300,00 al mq.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Ponedera n°107
Trattasi di garage, di proprietà di **** Omissis **** esecutato e **** Omissis ****, posto al piano terreno, primo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni sito in Comune di Ponsacco (PI) Via Valdera Pontedera n°107 da cui ha accesso tramite resede comune, e precisamente il secondo partendo da sud per chi guarda il prospetto est del fabbricato, della superficie lorda di mq 16 circa (foto n°4).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 578, Sub. 24, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 5.600,00
Il valore commerciale a mq dell'immobile in oggetto è stato calcolato adottando il metodo di stima a valore di mercato, con procedimento comparativo, prendendo in esame i valori del Borsino Immobiliare di Pisa e Provincia della Confcommercio e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché di quelle che si è potuto reperire presso le Agenzie immobiliari, che sono stati valutati e ricalibrati, sulla base delle condizioni d'uso e di manutenzione, della superficie, dell'ubicazione e del particolare momento del mercato immobiliare, che ha portato ad un valore di € 700,00 al mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ponsacco (PI) - Via Valdera Pondedera n°107	109,30 mq	1.300,00 €/mq	€ 142.090,00	50,00%	€ 71.045,00
Bene N° 2 - Garage Ponsacco (PI) - Via Valdera Pondedera n°107	16,00 mq	700,00 €/mq	€ 11.200,00	50,00%	€ 5.600,00
				Valore di stima:	€ 76.645,00

Valore di stima: € 76.645,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia e per vendita di quota parte di proprietà	15,00	%

Valore finale di stima: € 65.000,00

Il valore finale di stima è stato arrotondato come disposto dal G.E. con comunicazione agli Esperti stimatori nominati nelle procedure esecutive immobiliari del 10/05/2019.

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 26/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Barandoni Claudio

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 14 Foto
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche per immobile
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Ponedera n°107
Trattasi di appartamento per civile abitazione, di proprietà di **** Omissis ****, posto al piano primo, secondo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni, denominato A, sito in Comune di Ponsacco (PI) Via Valdera Pontedera n°107 da cui ha accesso tramite resede, ingresso e vano scala a comune, e composto da ingresso-disimpegno giorno, cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno notte, due camere, studio e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 106 circa oltre a terrazzo, con accesso dalla zona pranzo della superficie di mq 6 circa e loggia, con accesso dalla camera posta a sud-est della superficie di mq 6 circa (foto nn°1÷14).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 578, Sub. 43, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Valdera Ponedera n°107
Trattasi di garage, di proprietà di **** Omissis **** esecutato e **** Omissis ****, posto al piano terreno, primo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni sito in Comune di Ponsacco (PI) Via Valdera Pontedera n°107 da cui ha accesso tramite resede comune, e precisamente il secondo partendo da sud per chi guarda il prospetto est del fabbricato, della superficie lorda di mq 16 circa (foto n°4).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 578, Sub. 24, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Prezzo base d'asta: € 65.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 235/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera n°107		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 578, Sub. 43, Categoria A2	Superficie	109,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto al 4/07/2025, data del ns. sopralluogo, risultava in normali condizioni d'uso e di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento per civile abitazione, di proprietà di **** Omissis ****, posto al piano primo, secondo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni, denominato A, sito in Comune di Ponsacco (PI) Via Valdera Pontedera n°107 da cui ha accesso tramite resede, ingresso e vano scala a comune, e composto da ingresso-disimpegno giorno, cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno notte, due camere, studio e bagno-w.c., della superficie lorda complessiva di mq 106 circa oltre a terrazzo, con accesso dalla zona pranzo della superficie di mq 6 circa e loggia, con accesso dalla camera posta a sud-est della superficie di mq 6 circa (foto nn°1÷14).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Alla data del ns. sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato Sig. **** Omissis **** che vi risiede stabilmente con la moglie, comproprietaria in comunione legale di beni, Sig.ra **** Omissis **** ed i figli.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - Via Valdera Pontedera n°107		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 578, Sub. 24, Categoria C6	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto al 4/07/2025, data del ns. sopralluogo, risultava in normali condizioni d'uso e di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di garage, di proprietà di **** Omissis **** esecutato e **** Omissis ****, posto al piano terreno, primo fuori terra, di fabbricato di maggiori dimensioni sito in Comune di Ponsacco (PI) Via Valdera Pontedera n°107 da cui ha accesso tramite resede comune, e precisamente il secondo partendo da sud per chi guarda il prospetto est del fabbricato, della superficie lorda di mq 16 circa (foto n°4).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Alla data del ns. sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità dall'esecutato Sig. **** Omissis **** e della moglie, comproprietaria in comunione legale di beni, Sig.ra **** Omissis ****.		

