
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Gennai Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 102/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto 1.....	7
Descrizione	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2	18
Descrizione	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità	19
Confini	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali	21
Stato conservativo	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	26



Regolarità edilizia	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Lotto 3	29
Descrizione	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Titolarità	30
Confini	30
Consistenza	31
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Dati Catastali	31
Stato conservativo	32
Parti Comuni.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione	33
Provenienze Ventennali	33
Formalità pregiudizievoli	34
Normativa urbanistica	36
Regolarità edilizia	36
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Lotto 4	38
Descrizione	39
Completezza documentazione ex art. 567.....	39
Titolarità	39
Confini	40
Consistenza.....	40
Cronistoria Dati Catastali.....	40
Dati Catastali	41
Stato conservativo	41
Parti Comuni.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione	42
Provenienze Ventennali	42
Formalità pregiudizievoli	43
Normativa urbanistica	44
Regolarità edilizia	44
Vincoli od oneri condominiali.....	45
Lotto 5	47
Descrizione	48



Completezza documentazione ex art. 567.....	48
Titolarità	48
Confini	49
Consistenza	49
Cronistoria Dati Catastali.....	49
Dati Catastali	49
Stato conservativo	50
Parti Comuni.....	50
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	50
Stato di occupazione	51
Provenienze Ventennali	51
Formalità pregiudizievoli	52
Normativa urbanistica	53
Regolarità edilizia	53
Vincoli od oneri condominiali.....	54
Lotto 6	55
Descrizione	56
Completezza documentazione ex art. 567.....	56
Titolarità	56
Confini	56
Consistenza	57
Cronistoria Dati Catastali.....	57
Dati Catastali	58
Stato conservativo	58
Parti Comuni.....	58
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	58
Stato di occupazione	59
Provenienze Ventennali	59
Formalità pregiudizievoli	60
Normativa urbanistica	61
Regolarità edilizia	61
Vincoli od oneri condominiali.....	62
Stima / Formazione lotti	63
Lotto 1	63
Lotto 2	64
Lotto 3	66
Lotto 4	67
Lotto 5	69



Lotto 6	70
Riepilogo bando d'asta.....	74
Lotto 1	74
Lotto 2	74
Lotto 3	74
Lotto 4	75
Lotto 5	75
Lotto 6	75
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 102/2024 del R.G.E.	76
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 40.000,00	76
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 112.000,00	76
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 124.000,00	77
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 10.000,00	77
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 180.000,00	77
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 70.000,00	78
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	79
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Tosco Romagnola n. 173 - P. 3, piano 3°	79
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Tosco Romagnola n. 173 - P. 4, piano 4°	79
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Bixio n. 5, piano 1°	81
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pontedera (PI) - via Luigi Stefanelli, piano T.....	81
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Vincenzo (LI) - via Santa Caterina da Siena n. 54, piano T.....	82
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Cutigliano (PT) - Fraz. la Doganaccia, via dei Cacciatori n. 53, piano T.....	82



INCARICO

All'udienza del 10/10/2024, il sottoscritto Geom. Gennai Riccardo, con studio in Via Sarzanese Valdera, 205 - 56032 - Buti (PI), email geom.gennai@alice.it, PEC riccardo.gennai@geopec.it, Tel. 0587 723268, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2024 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 Pontedera (PI) - via Tosco Romagnola n. 173 - P. 3, piano 3° (Coord. Geografiche: 43,66570 - 10,62499)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Tosco Romagnola n. 173 - P. 4, piano 4° (Coord. Geografiche: 43,66570 - 10,62499)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Bixio n. 5, piano 1° (Coord. Geografiche: 43,66456 - 10,63265)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pontedera (PI) - via Luigi Stefanelli, piano T. (Coord. Geografiche: 43,66496 - 10,63348)
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a San Vincenzo (LI) - via Santa Caterina da Siena n. 54, piano T. (Coord. Geografiche: 43,10157 - 10,54196)
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Cutigliano (PT) - Fraz. la Doganaccia, via dei Cacciatori n. 53, piano T. (Coord. Geografiche: 44,11932 - 10,77294)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Tosco Romagnola n. 173 - P. 3, piano 3°

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, sul lato est di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Condominio la Torre" elevato di nove piani fuori terra, uno interrato e resede, raggiungibile da via Tosco Romagnola tramite passaggio su strada privata.

L'unità in oggetto a cui si accede tramite vano scala e ascensori a comune con l'intero complesso è composto da soggiorno-ingresso con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone.

E' corredato in proprietà esclusiva di un posto auto scoperto sul lato nord del lotto con accesso dalla strada privata e dal resede comune.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si precisa che l'accesso al più ampio fabbricato cui l'unità in oggetto fa parte avviene esclusivamente tramite passaggio da una strada privata identificata catastalmente al catasto terreni di detto comune foglio 2 p.lla 117, che collega l'edificio alla via Tosco Romagnola.

L'esecutato risulta proprietario di una quota di detta strada per la quota di 1/36, quota che però non risulta oggetto di pignoramento.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** 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 separazione legale dei beni.

L'esecutato aveva costituito un trust denominato "Vasco" in persona della Trustee Samà Teresa con atto rogato Not. Abbate Rita del 06/08/2012 nel quale venivano conferiti tutti i beni immobili di sua proprietà tra cui quello in oggetto, inoltre l'esecutato quale "disponente" e pieno proprietario dell'immobile aveva conferito nel suddetto Trust in persona del Trustee (Sama Teresa) che accettava, i diritti di piena e nuda proprietà su detto immobile.

Successivamente con azione revocatoria ex art. 2901 c.c del Tribunale di Pisa veniva emanata sentenza n. 865/18 con la quale si dichiarava inefficace nei confronti dei soggetti creditori il suddetto atto ai rogiti del notaio Abbate, decisione poi integralmente confermata dalla corte di appello di Firenze n. 347/2023, passata in giudicato.

CONFINI

L'abitazione confina con vano scala comune, proprietà **** Omissis **** e proprietà **** Omissis ****; mentre il posto auto confina con resede comune, proprietà **** Omissis **** per due lati e infine con proprietà del Demanio Pubblico.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	2,70 m	3°
Balcone	7,00 mq	8,00 mq	0,30	2,40 mq	0,00 m	3°
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	0,00 m	T.
Totale superficie convenzionale:				49,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/2008 al 15/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 266, Sub. 48 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12,00



		Rendita € 44,00 Piano T.
Dal 24/10/2008 al 15/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 266, Sub. 91 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 364,10 Piano 3°
Dal 15/03/2012 al 06/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 266, Sub. 48 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12,00 Rendita € 44,00 Piano T.
Dal 15/03/2012 al 06/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 266, Sub. 91 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,0 Rendita € 364,10 Piano 3°
Dal 06/08/2012 al 24/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 266, Sub. 48 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12,00 Superficie catastale 12,00 mq Rendita € 44,00 Piano T.
Dal 06/08/2012 al 24/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 266, Sub. 91 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,0 Superficie catastale 46,00 mq Rendita € 364,10 Piano 3°

I titolari catastali non corrispondono con quelli reali in quanto la visura catastale non è stata aggiornata a seguito dell' azione revocatoria ex art. 2901 c.c. al Tribunale di Pisa che con sentenza n. 865/18 notificata all'esecutato in data 28/11/2018 veniva dichiarato inefficace l' atto ai rogiti not. Abbate del 06/08/2012 rep. 7032, decisione integralmente confermata dalla Corte di Appello di Firenze n. 347/2023 e passata in giudicato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	266	91		A2	2	3,0	46,00 mq	364,1 €	3°	
	2	266	48		C6	3	12,00	12,00 mq	44 €	T.	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale non risulta essere presente una parete al lato della porta d'ingresso e la finestra attestante il terrazzo risulta di dimensioni più ridotte.

Al fine di aggiornare la planimetria catastale allo stato dei luoghi occorrerà presentare denuncia di variazione catastale mediante procedura D.O.C.F.A.

Inoltre l'attuale intestazione non risulta aggiornata con quanto emanato dal Tribunale di Pisa con sentenza n. 865/18 notificata all'esecutato in data 28/11/2018 nella quale veniva dichiarato inefficace l'atto ai rogiti not. Abbate, pertanto occorrerà effettuare domanda di voltura catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in un buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Sono a comuni tutti i diritti spettanti pro-quota su tutti gli enti comuni condominiali, come per legge e destinazione, fra cui, senza derogare dalle generalità, sul vano ascensori, (p.lla 266 sub. 37), sul vano scala che si sviluppa intorno agli ascensori (p.lla 266 sub. 38), il locale al piano interrato adibito a locale antincendio (p.lla 266 sub. 41), il vano impianto autoclave (p.lla 266 sub. 42), il resede comune esterno (p.lla 266 sub. 64), la zona di ingresso per accedere al vano scala e agli ascensori (p.lla 266 sub. 72).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Vincolo di cui alla convenzione per il piano di recupero stipulata con il comune di Pontedera con atto a rogito Nt. Giulio dell'Antico in data 28/12/2005, registrato a Pontedera il 29/12/2005 al n. 4424, trascritto a Pisa 30/12/2005 al n. pert. 16606.

Atto di assenso autenticato dal not. Giulio dell'Antico in data 02/05/2006, registrato a Pontedera in data 17/05/2006 al n. 59, trascritto a Pisa in data 18/05/2006 al n. part. 6883, relativo alla facoltà concessa alla società venditrice di edificare in aderenza alla all'ora proprietà della società Val d'Era srl.

Atto di vincolo di destinazione d'uso autenticato dal not. Giulio dell'Antico in data 30/05/2006, registrato a Pontedera in data 12/06/2006 al n. 672, trascritto a Pisa il 13/06/2006 al n. part. 8914, relativo all'obbligo assunto per se e suoi aventi causa dalla società venditrice per la volumetria di 22 terrazzi e/o logge chiuse su tre lati per una superficie di mq. 128,76 e mc. 386,28.

Atto di vincolo di destinazione d'uso autenticato dal not. Giulio dell'Antico in data 17/11/2010, registrato a Pontedera in data 18/11/2010 al n. 5319, trascritto a Pisa il 19/11/2010 al n. part. 13225, relativo alla loggia in parte a comune, al piano terra, con altezza di ml. 3,10, per mq. 14,26 e volume di mc. 44,206.



Costituzione di servitù di affaccio e di passo sulla corte comune, come da atto autentificato dal not. Giulio Dell'Antico in data 29/02/2012, registrato a Pontedera in data 07/03/2012 al n. 843, trascritto a Pisa in data 13/03/2012 ai numeri part. 2723 e 2724.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del Not. Giulio Dell'Antico stipulato in data 05/12/2007, registrato a Pontedera in data 18/11/2010 al n. 5800, trascritto a Pisa in data 07/12/2007 ai n. 29291 e 17386.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del Not. Giulio Dell'Antico stipulato in data 17/09/2010, registrato a Pontedera in data 20/09/2010 al n. 4352, trascritto a Pisa in data 21/09/2010 ai n. 17640 e 10873.

Atto di compravendita e costituzione servitù del notaio Giulio Dell'Antico stipulato in data 28/12/2005 rep. 131562 registrato a Pontedera il 29/12/2005 al n. 4423 serie 1T e trascritto a Pisa in data 30/12/2005 al n. 16605-16604.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione : L'alloggio ha una facciata esposta su spazi esterni e precisamente a est;
Altezza interna utile : 2,71 m. ad esclusione del bagno che aveva un'altezza interna utile di 2,64 m.
Strutture verticale : In cemento armato con tamponature in muratura intonacata su entrambi i lati;
Solai : Solai in laterocemento intonacati al civile;
Copertura : copertura in laterocemento piana a terrazza;
Pareti esterne ed interne : In muratura intonacate e tinteggiate su entrambi i lati;
Pavimenti : Mattonelle in ceramica come per altro i rivestimenti della cucina e del bagno;
Infissi esterni : finestre in legno con vetro camera, con avvolgibili in pvc;
Infissi interni : In legno;
Impianto elettrico : impianto elettrico di tipo sottotraccia;
Impianto idrico-termico : di tipo sottotraccia con caldaia a gas metano e termosifoni in alluminio;
Posto auto scoperto : Attestante il resede comune del fabbricato e pavimentato con masselli autobloccanti e delimitato su un alto da una recinzione e per due lati da delle strisce bianche a terra.

La fornitura del gas metano risultava disconnessa con l'acqua calda sanitaria prodotta tramite uno scaldacqua elettrico posto sul terrazzo e il gas per cucinare con una bombola ricaricabile.

La fornitura dell'acqua sanitaria avviene tramite un unico allaccio condominiale al pubblico acquedotto, da cui dipartono le singole tubazioni che distribuiscono l'acqua ad ogni singolo alloggio su cui è installato per ognuna di esse un conteggiatore al fine di rilevare i singoli consumi da dividere poi tra il condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/2012 al 24/05/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giulio Dell'Antico	15/03/2012	144607	19160
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	19/03/2012	2901	2902
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pontedera	16/03/2012	930	1T		

L'esecutato in data 06/08/2012 costituiva un Trust denominato "Vasco" in persona della Trust **** Omissis **** con atto rogato Not. Abbate del 06/08/2012 rep. n. 7032, nel quale aveva conferito tutti i beni immobili di sua proprietà tra cui quello in oggetto.

Nel confronto del suddetto atto è stata proposta azione revocatoria ex art. 2901 c.c. al Tribunale di Pisa che con sentenza n. 865/18 notificata all'esecutato in data 28/11/2018 veniva dichiarato inefficace detto atto ai rogiti not. Abbate, decisione integralmente confermata dalla Corte di Appello di Firenze n. 347/2023, passata in giudicato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 11/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 11/03/2010
Reg. gen. 4507 - Reg. part. 933
Importo: € 0,00
Note: 1. Annotazione n. 619 del 19/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 782 del 06/05/2015 (MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO) 3. Annotazione n. 1675 del 14/06/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 1715 del 19/06/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Comunicazione n. 155 del 16/01/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/12/2019. Cancellazione totale eseguita in data 22/01/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 21/10/2011
Reg. gen. 18517 - Reg. part. 3645
Importo: € 0,00
Note: 1. Annotazione n. 583 del 13/03/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 29/11/2016
Reg. gen. 20400 - Reg. part. 3598
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 73.531,10
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 25/11/2016
N° repertorio: 5389
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 12/05/2017
Reg. gen. 8441 - Reg. part. 1344
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 19.243,68
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 11/05/2017
N° repertorio: 987
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pisa il 29/11/2018
Reg. gen. 21538 - Reg. part. 3910
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 142.572,00
Rogante: Corte d'appello di Firenze
Data: 17/10/2017
N° repertorio: 2077

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Pisa il 19/03/2012
Reg. gen. 4122 - Reg. part. 2901
- **Atto tra vivi - costituzione di vincolo a Trust**
Trascritto a Pisa il 10/08/2012
Reg. gen. 13287 - Reg. part. 9737
- **Atto tra vivi - Trasferimento di beni immobili al trustee**
Trascritto a Pisa il 10/08/2012
Reg. gen. 13286 - Reg. part. 9736
Note: 1. Annotazione n. 3156 del 27/11/2018 (INEFFICACIA RELATIVA)
- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Pisa il 24/03/2016
Reg. gen. 5222 - Reg. part. 3668
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 20/08/2019
Reg. gen. 16750 - Reg. part. 11536
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pisa il 24/05/2024

Reg. gen. 10209 - Reg. part. 7423

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a iscrizione - restrizione di beni**

Iscritto a Pisa il 19/03/2012

Reg. gen. 4267 - Reg. part. 619

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 933 del 2010.

- **Annotazione a iscrizione - frazionamento di quote**

Iscritto a Pisa il 27/03/2012

Reg. gen. 4931 - Reg. part. 685

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3916 del 2006

- **Annotazione a iscrizione - frazionamento in quote**

Iscritto a Pisa il 27/03/2012

Reg. gen. 4934 - Reg. part. 688

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3855 del 2008

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile secondo il vigente regolamento urbanistico ricade in zona B2 parti del territorio a prevalente carattere residenziale, totalmente edificate e munite delle opere di urbanizzazione primaria (UTOE 1B1a Pontedera ovest), in cui gli interventi sono disciplinati dagli articoli 8.2 e 53 delle N.T.A vigenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il maggior complesso nel quale è inserita la porzione immobiliare in contratto è stato edificato nella sua originaria consistenza e destinazione, in epoca antecedente al 01/09/1967.

Successivamente è stato ristrutturato con concessione edilizia n. 91 del 1978 e successive varianti n. 40 e 126 del 1979, che con concessione edilizia n. 198 del 09/11/1990 e successiva variante n. 99 del 25/07/1993 sono state effettuate alcune modifiche ; che successivamente, con permesso di costruire n. 35/2006 del 27/06/2006



rilasciato il 29/06/2006 pratica edilizia n. 311/2005, è stata autorizzata la realizzazione di un edificio multipiano, previa demolizione dell'edificio artigianale preesistente.

Con permesso di costruire n. 7/2008 del 17/01/2008, pratica edilizia n. 616/2007, venne autorizzata la realizzazione di un porticato ad uso privato sul lato est dell'edificio, in corso di realizzazione con il permesso di costruire sopra detto; che in data 28/02/2011 è stato rilasciato il permesso di costruire in sanatoria n. 22/2011 pratica edilizia n. 495/2009 ai sensi dell'art. 140 della legge regionale 1/2005 per opere realizzate in difformità rispetto ai permessi di costruire precedenti e consistenti in modifiche prospettiche, interne e di sagoma.

In data 07/04/2011 è stato comunicato l'inizio dei lavori per adeguamento dei lavori al permesso di costruire in sanatoria suddetto e che in data 22/12/2011 è stata depositata al comune di Pontedera variante finale non essenziale, inerente l'adeguamento alle normative in materia dell'abbattimento delle barriere architettoniche, unitamente alla fine lavori ed alla attestazione di abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi non corrisponde con l'ultimo titolo autorizzato in quanto risulta essere stata demolita una parete a lato della porta d'ingresso.

Per la regolarizzazione dell'unità occorrerà presentare comunicazione inizio lavori asseverata tardiva ai sensi dell'art. 136 delle L.R.T. n. 65/2014.

Si precisa inoltre che la dichiarazione di conformità dell'impianto idrotermo-sanitario si limita a certificare la corretta posa delle canne fumarie, l'installazione delle caldaie, il collegamento al condotto di scarico del fumo di ogni apparecchio alla canna fumaria collettiva (già esistente) e il collegamento delle caldaie all'impianto idrotermo-sanitario (già esistente). inoltre successivamente alla redazione della suddetta certificazione sono state apportate delle modifiche consistenti nello stacco dell'impianto dalla fornitura del gas metano, installando in sostituzione una bombola del gas ricaricabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 420,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Risulta essere costituito un condominio denominato "Condominio La Torre", di cui però non è presente nessun regolamento ne bilancio.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Tosco Romagnola n. 173 - P. 4, piano 4°

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto al piano quarto, nell'angolo nord-est di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Condominio la Torre" elevato di nove piani fuori terra, uno interrato e resede, raggiungibile da via Tosco Romagnola tramite passaggio su strada privata.

L'unità in oggetto a cui si accede tramite vano scala e ascensori a comune con l'intero complesso è composto da soggiorno-ingresso, cucina, disimpegno, due camera, bagno e balcone.

E' corredato in proprietà esclusiva di un posto auto scoperto sul lato nord del lotto con accesso dalla strada privata e dal resede comune.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si precisa che l'accesso al più ampio fabbricato cui l'unità in oggetto fa parte avviene esclusivamente tramite passaggio da una strada privata identificata catastalmente al catasto terreni di detto comune foglio 2 p.lla 117, che collega l'edificio alla via Tosco Romagnola.

L'esecutato risulta proprietario di una quota di detta strada per la quota di 1/36, quota che però non risulta oggetto di pignoramento.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato aveva costituito un trust denominato "Vasco" in persona della Trustee Samà Teresa con atto rogato Not. Abbate Rita del 06/08/2012 nel quale venivano conferiti tutti i beni immobili di sua proprietà tra cui quello in oggetto, inoltre l'esecutato quale "disponente" e pieno proprietario dell'immobile aveva conferito nel suddetto Trust in persona del Trustee (Sama Teresa) che accettava, i diritti di piena e nuda proprietà su detto immobile.

Successivamente con azione revocatoria ex art. 2901 c.c del Tribunale di Pisa veniva emanata sentenza n. 865/18 con la quale si dichiarava inefficace nei confronti dei soggetti creditori il suddetto atto ai rogiti del notaio Abbate, decisione poi integralmente confermata dalla corte di appello di Firenze n. 347/2023, passata in giudicato.

CONFINI

L'abitazione confina con vano scala comune, proprietà **** Omissis **** e proprietà **** Omissis ****; mentre il posto auto confina con resede comune, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis **** e infine con proprietà del Demanio Pubblico.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	2,70 m	4°
Balcone	7,00 mq	8,00 mq	0,30	2,40 mq	0,00 m	4°
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	0,00 m	T.
Totale superficie convenzionale:				72,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/2008 al 15/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 266, Sub. 45 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12,00 Rendita € 44,00 Piano T.
Dal 24/10/2008 al 15/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 266, Sub. 95 Categoria A2



		Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 424,79 Piano 4°
Dal 15/03/2012 al 06/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 266, Sub. 45 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12,00 Rendita € 44,00 Piano T.
Dal 15/03/2012 al 06/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 266, Sub. 95 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 424,79 Piano 4°
Dal 06/08/2012 al 24/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 266, Sub. 45 Categoria C6 Cl.3, Cons. 12,00 Superficie catastale 12,00 mq Rendita € 44,00 Piano T.
Dal 06/08/2012 al 24/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 266, Sub. 95 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 70,00 mq Rendita € 424,79 Piano 4°

I titolari catastali non corrispondono con quelli reali in quanto la visura catastale non è stata aggiornata a seguito dell' azione revocatoria ex art. 2901 c.c. al Tribunale di Pisa che con sentenza n. 865/18 notificata all'esecutato in data 28/11/2018 veniva dichiarato inefficace l' atto ai rogiti not. Abbate del 06/08/2012 rep. 7032, decisione integralmente confermata dalla Corte di Appello di Firenze n. 347/2023 e passata in giudicato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	266	95		A2	2	3,5	70,00 mq	424,79 €	4°	
	2	266	45		C6	3	12,00	12,00 mq	44 €	T.	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Non sussiste corrispondenza catastale in quanto confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale risulta una difformità dovuta alla divisione dell'originario locale soggiorno-pranzo-cucina in due distinti locali di cui uno adibito a soggiorno-pranzo e l'altro a cucina, mediante la realizzazione di nuove pareti divisorie interne.

Al fine di ripristinare lo stato conforme occorrerà rimuovere le suddette pareti divisorie e ripristinare il locale originario.

Inoltre l'attuale intestazione non risulta aggiornata con quanto emanato dal Tribunale di Pisa con sentenza n. 865/18 notificata all'esecutato in data 28/11/2018 nella quale veniva dichiarato inefficace l'atto ai rogiti not. Abbate, pertanto occorrerà effettuare domanda di voltura catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in un buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Sono a comuni tutti i diritti spettanti pro-quota su tutti gli enti comuni condominiali, come per legge e destinazione, fra cui, senza derogare dalle generalità, sul vano ascensori, (p.lla 266 sub. 37), sul vano scala che si sviluppa intorno agli ascensori (p.lla 266 sub. 38), il locale al piano interrato adibito a locale antincendio (p.lla 266 sub. 41), il vano impianto autoclave (p.lla 266 sub. 42), il resede comune esterno (p.lla 266 sub. 64), la zona di ingresso per accedere al vano scala e agli ascensori (p.lla 266 sub. 72).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Vincolo di cui alla convenzione per il piano di recupero stipulata con il comune di Pontedera con atto a rogito Nt. Giulio dell'Antico in data 28/12/2005, registrato a Pontedera il 29/12/2005 al n. 4424, trascritto a Pisa 30/12/2005 al n. pert. 16606.

Atto di assenso autenticato dal not. Giulio dell'Antico in data 02/05/2006, registrato a Pontedera in data 17/05/2006 al n. 59, trascritto a Pisa in data 18/05/2006 al n. part. 6883, relativo alla facoltà concessa alla società venditrice di edificare in aderenza alla all'ora proprietà della società Val d'Era srl.

Atto di vincolo di destinazione d'uso autenticato dal not. Giulio dell'Antico in data 30/05/2006, registrato a Pontedera in data 12/06/2006 al n. 672, trascritto a Pisa il 13/06/2006 al n. part. 8914, relativo all'obbligo assunto per se e suoi aventi causa dalla società venditrice per la volumetria di 22 terrazzi e/o logge chiuse su tre lati per una superficie di mq. 128,76 e mc. 386,28.

Atto di vincolo di destinazione d'uso autenticato dal not. Giulio dell'Antico in data 17/11/2010, registrato a Pontedera in data 18/11/2010 al n. 5319, trascritto a Pisa il 19/11/2010 al n. part. 13225, relativo alla loggia in parte a comune, al piano terra, con altezza di ml. 3,10, per mq. 14,26 e volume di mc. 44,206.

Costituzione di servitù di affaccio e di passo sulla corte comune, come da atto autenticato dal not. Giulio Dell'Antico in data 29/02/2012, registrato a Pontedera in data 07/03/2012 al n. 843, trascritto a Pisa in data 13/03/2012 ai numeri part. 2723 e 2724.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del Not. Giulio Dell'Antico stipulato in data 05/12/2007, registrato a



Pontedera in data 18/11/2010 al n. 5800, trascritto a Pisa in data 07/12/2007 ai n. 29291 e 17386.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del Not. Giulio Dell'Antico stipulato in data 17/09/2010, registrato a Pontedera in data 20/09/2010 al n. 4352, trascritto a Pisa in data 21/09/2010 ai n. 17640 e 10873.

Atto di compravendita e costituzione servitù del notaio Giulio Dell'Antico stipulato in data 28/12/2005 rep. 131562 registrato a Pontedera il 29/12/2005 al n. 4423 serie 1T e trascritto a Pisa in data 30/12/2005 al n. 16605-16604.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione : L'alloggio ha due facciate esposta su spazi esterni e precisamente a nord e ovest;
Altezza interna utile : 2,68 m. ad esclusione del bagno che aveva un'altezza interna utile di 2,60 m.
Strutture verticale : In cemento armato con tamponature in muratura intonacata su entrambi i lati;
Solai : Solai in laterocemento intonacati al civile;
Copertura : copertura in laterocemento piana a terrazza;
Pareti esterne ed interne : In muratura intonacate e tinteggiate su entrambi i lati;
Pavimenti : Mattonelle in ceramica come per altro i rivestimenti della cucina e del bagno;
Infissi esterni : finestre in legno con vetro camera, con avvolgibili in pvc;
Infissi interni : In legno;
Impianto elettrico : impianto elettrico di tipo sottotraccia;
Impianto idrico-termico : di tipo sottotraccia con caldaia a gas metano e termosifoni in alluminio;
Posto auto scoperto : Attestante il resede comune del fabbricato e pavimentato con masselli autobloccanti e delimitato su un lato da una recinzione e per due lati da delle strisce bianche a terra.

La fornitura del gas metano risultava disconnessa con l'acqua calda sanitaria prodotta tramite uno scaldacqua elettrico posto sul terrazzo e il gas per cucinare con una bombola ricaricabile.
La fornitura dell'acqua sanitaria avviene tramite un unico allaccio condominiale al pubblico acquedotto, da cui dipartono le singole tubazioni che distribuiscono l'acqua ad ogni singolo alloggio su cui è installato per ognuna di esse un conteggiatore al fine di rilevare i singoli consumi da dividere poi tra il condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risultava occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

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



Dal 15/03/2012 al 24/05/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Giulio Dell'Antico	15/03/2012	144607	19160
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	19/03/2012	2901	2902
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pontedera	16/03/2012	930	1T

L'esecutato in data 06/08/2012 costituiva un Trust denominato "Vasco" in persona della Trust **** Omissis **** con atto rogato Not. Abbate del 06/08/2012 rep. n. 7032, nel quale aveva conferito tutti i beni immobili di sua proprietà tra cui quello in oggetto.

Nel confronto del suddetto atto è stata proposta azione revocatoria ex art. 2901 c.c. al Tribunale di Pisa che con sentenza n. 865/18 notificata all'esecutato in data 28/11/2018 veniva dichiarato inefficace detto atto ai rogiti not. Abbate, decisione integralmente confermata dalla Corte di Appello di Firenze n. 347/2023, passata in giudicato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 11/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Pisa il 11/03/2010
 Reg. gen. 4507 - Reg. part. 933
 Importo: € 0,00
 Note: 1. Annotazione n. 619 del 19/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 782 del 06/05/2015 (MODIFICA DI CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO) 3. Annotazione n. 1675 del 14/06/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 1715 del 19/06/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Comunicazione n. 155 del 16/01/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/12/2019. Cancellazione totale eseguita in data 22/01/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Pisa il 21/10/2011
 Reg. gen. 18517 - Reg. part. 3645
 Importo: € 0,00
 Note: 1. Annotazione n. 583 del 13/03/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
 Iscritto a Pisa il 08/04/2013
 Reg. gen. 5183 - Reg. part. 806



Importo: € 53.893,02
Capitale: € 26.946,51
Rogante: Equitalia centro S.p.A.
Data: 02/04/2013
N° repertorio: 118

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 29/11/2016
Reg. gen. 20400 - Reg. part. 3598
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 73.531,10
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 25/11/2016
N° repertorio: 5389
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 12/05/2017
Reg. gen. 8441 - Reg. part. 1344
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 19.243,68
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 11/05/2017
N° repertorio: 987
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pisa il 29/11/2018
Reg. gen. 21538 - Reg. part. 3910
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 142.572,00
Rogante: Corte d'appello di Firenze
Data: 17/10/2017
N° repertorio: 2077

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Pisa il 19/03/2012
Reg. gen. 4122 - Reg. part. 2901
- **Atto tra vivi - costituzione di vincolo a Trust**
Trascritto a Pisa il 10/08/2012
Reg. gen. 13287 - Reg. part. 9737
- **Atto tra vivi - Trasferimento di beni immobili al trustee**
Trascritto a Pisa il 10/08/2012
Reg. gen. 13286 - Reg. part. 9736
Note: 1. Annotazione n. 3156 del 27/11/2018 (INEFFICACIA RELATIVA)
- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Pisa il 24/03/2016
Reg. gen. 5222 - Reg. part. 3668



- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 20/08/2019
Reg. gen. 16750 - Reg. part. 11536
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 24/05/2024
Reg. gen. 10209 - Reg. part. 7423
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a iscrizione - restrizione di beni**
Iscritto a Pisa il 19/03/2012
Reg. gen. 4267 - Reg. part. 619
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 933 del 2010.
- **Annotazione a iscrizione - frazionamento di quote**
Iscritto a Pisa il 27/03/2012
Reg. gen. 4931 - Reg. part. 685
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3916 del 2006
- **Annotazione a iscrizione - frazionamento in quote**
Iscritto a Pisa il 27/03/2012
Reg. gen. 4934 - Reg. part. 688
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3855 del 2008

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile secondo il vigente regolamento urbanistico ricade in zona B2 parti del territorio a prevalente carattere residenziale, totalmente edificate e munite delle opere di urbanizzazione primaria (UTOE 1B1a Pontedera ovest), in cui gli interventi sono disciplinati dagli articoli 8.2 e 53 delle N.T.A vigenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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



Il maggior complesso nel quale è inserita la porzione immobiliare in contratto è stato edificato nella sua originaria consistenza e destinazione, in epoca antecedente al 01/09/1967.

Successivamente è stato ristrutturato con concessione edilizia n. 91 del 1978 e successive varianti n. 40 e 126 del 1979, che con concessione edilizia n. 198 del 09/11/1990 e successiva variante n. 99 del 25/07/1993 sono state effettuate alcune modifiche ; che successivamente, con permesso di costruire n. 35/2006 del 27/06/2006 rilasciato il 29/06/2006 pratica edilizia n. 311/2005, è stata autorizzata la realizzazione di un edificio multipiano, previa demolizione dell'edificio artigianale preesistente.

Con permesso di costruire n. 7/2008 del 17/01/2008, pratica edilizia n. 616/2007, venne autorizzata la realizzazione di un porticato ad uso privato sul lato est dell'edificio, in corso di realizzazione con il permesso di costruire sopra detto; che in data 28/02/2011 è stato rilasciato il permesso di costruire in sanatoria n. 22/2011 pratica edilizia n. 495/2009 ai sensi dell'art. 140 della legge regionale 1/2005 per opere realizzate in difformità rispetto ai permessi di costruire precedenti e consistenti in modifiche prospettiche, interne e di sagoma.

In data 07/04/2011 è stato comunicato l'inizio dei lavori per adeguamento dei lavori al permesso di costruire in sanatoria suddetto e che in data 22/12/2011 è stata depositata al comune di Pontedera variante finale non essenziale, inerente l'adeguamento alle normative in materia dell'abbattimento delle barriere architettoniche, unitamente alla fine lavori ed alla attestazione di abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi non corrisponde con l'ultimo titolo autorizzato in quanto sono state realizzate delle nuove pareti divisorie nell'originario locale soggiorno-cucina-pranzo che di fatto hanno creato due distinti locali di cui uno adibito a soggiorno-pranzo e l'altro a cucina.

Per la regolarizzazione dell'unità occorrerà ripristinare lo stato conforme rimuovendo le suddette pareti divisorie.

Si precisa inoltre che la dichiarazione di conformità dell'impianto idrotermo-sanitario si limita a certificare la corretta posa delle canne fumarie, l'installazione delle caldaie, il collegamento al condotto di scarico del fumo di ogni apparecchio alla canna fumaria collettiva (già esistente) e il collegamento delle caldaie all'impianto idrotermo-sanitario (già esistente). inoltre successivamente alla redazione della suddetta certificazione sono state apportate delle modifiche consistenti nello stacco dell'impianto dalla fornitura del gas metano, installando in sostituzione una bombola del gas ricaricabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 540,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Risulta essere costituito un condominio denominato "Condominio La Torre", di cui però non è presente nessun regolamento ne bilancio.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Bixio n. 5, piano 1°

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo (secondo fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale. L'unità cui si accede tramite vano scala e ascensore a comune è composta da cucina, n. 2 ripostigli, soggiorno-pranzo, disimpegno, n. 2 camere, vano pluriuso, bagno e balcone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato aveva costituito un trust denominato "Vasco" in persona della Trustee Samà Teresa con atto rogato Not. Abbate Rita del 06/08/2012 nel quale venivano conferiti tutti i beni immobili di sua proprietà tra cui quello in oggetto, inoltre l'esecutato quale "disponente" e pieno proprietario dell'immobile aveva conferito nel suddetto Trust in persona del Trustee (Sama Teresa) che accettava, i diritti di piena e nuda proprietà su detto immobile.

Successivamente con azione revocatoria ex art. 2901 c.c del Tribunale di Pisa veniva emanata sentenza n. 865/18 con la quale si dichiarava inefficace nei confronti dei soggetti creditori il suddetto atto ai rogiti del notaio Abbate, decisione poi integralmente confermata dalla corte di appello di Firenze n. 347/2023, passata in giudicato.

CONFINI



Il bene confina con vano ascensore e vano scala condominiale, proprietà **** Omissis **** e proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	2,77 m	1°
Balcone	14,00 mq	14,00 mq	0,30	4,20 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				109,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/1996 al 25/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 550, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,00 Rendita € 852,15 Piano 1°
Dal 25/10/2011 al 06/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 984, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,00 Rendita € 852,15 Piano 1°
Dal 06/08/2012 al 24/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 984, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 104 mq Rendita € 852,15 Piano 1°

I titolari catastali non corrispondono con quelli reali in quanto la visura catastale non è stata aggiornata a seguito dell' azione revocatoria ex art. 2901 c.c. al Tribunale di Pisa che con sentenza n. 865/18 notificata all'esecutato in data 28/11/2018 veniva dichiarato inefficace l' atto ai rogiti not. Abbate del 06/08/2012 rep. 7032, decisione integralmente confermata dalla Corte di Appello di Firenze n. 347/2023 e passata in giudicato.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	984	9		A2	3	6	104 mq	852,15 €	1°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale risultano essere state apportate delle variazioni interne nella distribuzione dei locali, inoltre il balcone risulta essere più grande di quello che rappresentato in catasto.

Al fine di aggiornare la planimetria catastale allo stato dei luoghi occorrerà presentare denuncia di variazione catastale mediante procedura D.O.C.F.A.

Inoltre l'attuale intestazione non risulta aggiornata con quanto emanato dal Tribunale di Pisa con sentenza n. 865/18 notificata all'esecutato in data 28/11/2018 nella quale veniva dichiarato inefficace l'atto ai rogiti not. Abbate, pertanto occorrerà effettuare domanda di voltura catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in un mediocre stato di conservazione, in quanto le pareti interne sono state scarificate e tolto il velo di finitura dell'intonaco, nel soffitto della cucina e nel bagno sono presenti delle infiltrazioni di acqua che sta degradando/distaccando l'intonaco, nella soletta sovrastante il balcone si sta distaccando lo stato di finitura probabilmente dovuto a delle infiltrazioni di acqua, infine in una delle camere è presente una vistosa crepa nella muratura.

PARTI COMUNI

Sono a comune tutti i diritti spettanti pro-quota su tutti gli enti comuni condominiali, come per legge e destinazione, fra cui, senza derogare dalle generalità, sul vano ascensori e sul vano scala con i locali presenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione : L'alloggio ha due facciata esposta su spazi esterni e precisamente una a nord e l'altra a ovest;

Altezza interna utile : 2,77 m.

Strutture verticale : In muratura intonacata su entrambi i lati;

Solai : Solai in laterocemento intonacati al civile;

Pareti esterne ed interne : In muratura intonacate su entrambi i lati;

Pavimenti : Parquet ad esclusione del bagno e della cucina in mattonelle in ceramica come per altro i



rivestimenti;

Infissi esterni : finestre in legno con vetro singolo, con avvolgibili in pvc;

Infissi interni : In legno;

Impianto elettrico : impianto elettrico di tipo sottotraccia;

Impianto idrico-termico : di tipo sottotraccia con caldaia a gas metano e termosifoni in alluminio;

La fornitura del gas metano risultava disconnessa, in quanto mancante anche il relativo contatore.

La fornitura dell'acqua sanitaria avviene tramite un unico allaccio condominiale al pubblico acquedotto, da cui dipartono le singole tubazioni che distribuiscono l'acqua ad ogni singolo alloggio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'ex moglie dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1996 al 06/08/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Nicola Mancioppi	09/07/1996	2486	891
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	19/07/1996	7794	5275
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pontedera	24/07/1996	1375			
Dal 06/08/2012 al 24/05/2024	**** Omissis ****	Atto pubblico - Cancellazione condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Rita Abbate	06/08/2012	7030	5721
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	10/08/2012	13284	1644
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Firenze	07/08/2012	15920			



L'esecutato in data 06/08/2012 costituiva un Trust denominato "Vasco" in persona della Trust **** Omissis **** con atto rogato Not. Abbate del 06/08/2012 rep. n. 7032, nel quale aveva conferito tutti i beni immobili di sua proprietà tra cui quello in oggetto.

Nel confronto del suddetto atto è stata proposta azione revocatoria ex art. 2901 c.c. al Tribunale di Pisa che con sentenza n. 865/18 notificata all'esecutato in data 28/11/2018 veniva dichiarato inefficace detto atto ai rogiti not. Abbate, decisione integralmente confermata dalla Corte di Appello di Firenze n. 347/2023, passata in giudicato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 14/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pisa il 25/07/1996
Reg. gen. 8065 - Reg. part. 1620
Importo: € 0,00
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art.77 Dpr 602/73 modificato dal D.lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01
Iscritto a Pisa il 07/07/2007
Reg. gen. 16197 - Reg. part. 4312
Importo: € 0,00
Rogante: EQUITALIA GET S.P.A.
Data: 03/07/2007
N° repertorio: 103452/87
Note: Annotazione n. 4187 del 21/11/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 29/11/2016
Reg. gen. 20400 - Reg. part. 3598
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 73.531,10
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 12/05/2017
Reg. gen. 8441 - Reg. part. 1344
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 19.243,68
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 11/05/2017
N° repertorio: 987
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pisa il 29/11/2018



Reg. gen. 21538 - Reg. part. 3910
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 142.572,00
Rogante: Corte d'appello di Firenze
Data: 17/10/2017
N° repertorio: 2077

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Pisa il 19/07/1996
Reg. gen. 7794 - Reg. part. 5275
- **Atto tra vivi - Assegnazione di immobili sottoposti a condizione sospensiva di omologazione di separazione personale**
Trascritto a Pisa il 29/03/2011
Reg. gen. 5317 - Reg. part. 3363
Note: Annotazione n. 1644 del 10/08/2012 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)
- **Atto tra vivi - Assegnazione di immobili sottoposti a condizione sospensiva di omologazione di separazione personale**
Trascritto a Pisa il 29/03/2011
Reg. gen. 5318 - Reg. part. 3364
Note: Annotazione n. 1645 del 10/08/2012 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)
- **Atto tra vivi - costituzione di vincolo a Trust**
Trascritto a Pisa il 10/08/2012
Reg. gen. 13287 - Reg. part. 9737
- **Atto tra vivi - Trasferimento di beni immobili al trustee**
Trascritto a Pisa il 10/08/2012
Reg. gen. 13286 - Reg. part. 9736
Note: 1. Annotazione n. 3156 del 27/11/2018 (INEFFICACIA RELATIVA)
- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Pisa il 24/03/2016
Reg. gen. 5222 - Reg. part. 3668
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 20/08/2019
Reg. gen. 16750 - Reg. part. 11536
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 24/05/2024
Reg. gen. 10209 - Reg. part. 7423
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **Annotazione a trascrizione - Cancellazione condizione sospensiva**
Trascritto a Pisa il 10/08/2012



Reg. gen. 13285 - Reg. part. 1645

Note: Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3364 del 2011

- **Annotazione a trascrizione - Cancellazione condizione sospensiva**

Trascritto a Pisa il 10/08/2012

Reg. gen. 13284 - Reg. part. 1644

Note: Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3363 del 2011

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile secondo il vigente regolamento urbanistico ricade in zona B1 insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico (UTOE 1B1a Pontedera ovest), in cui gli interventi sono disciplinati dagli articoli 8.1 e 53 delle N.T.A vigenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per la realizzazione del più ampio complesso immobiliare di cui l'immobile in oggetto fa parte e per le successive modifiche che sono state apportate, sono stata rilasciati/presentati dal comune di Pontedera i seguenti titoli edilizi :

- 1) Licenza Edilizia n. 263 del 04/06/1962;
- 2) Abitabilità n. 57 del 01/10/1964;
- 3) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 305 del 06/08/1963 prat. di condono n. 2490 del 18/10/1986;
- 4) Comunicazione n. 5 del 03/02/1996 - Art. 9 D.L. n. 30 del 24/01/1996

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi corrisponde con il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.632,63

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 490,63

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il bene fa parte di un condominio denominata Condominio "BIXIO" di cui ha 21 millesimi.
Non risultano deliberate spese di manutenzione straordinarie.
Le spese condominiali risultano pagate fino al 30/06/2025.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pontedera (PI) - via Luigi Stefanelli, piano T.

DESCRIZIONE

Locale autorimessa posta al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale, composta da un unico locale e accessibile dalla via pubblica tramite passo comune.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/06/2025.

Custode delle chiavi: Istituto Vendite Giudiziarie

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato aveva costituito un trust denominato "Vasco" in persona della Trustee Samà Teresa con atto rogato Not. Abbate Rita del 06/08/2012 nel quale venivano conferiti tutti i beni immobili di sua proprietà tra cui quello in oggetto, inoltre l'esecutato quale "disponente" e pieno proprietario dell'immobile aveva conferito nel suddetto Trust in persona del Trustee (Sama Teresa) che accettava, i diritti di piena proprietà su detto immobile.

Successivamente con azione revocatoria ex art. 2901 c.c del Tribunale di Pisa veniva emanata sentenza n. 865/18 con la quale si dichiarava inefficace nei confronti dei soggetti creditori il suddetto atto ai rogiti del notaio Abbate, decisione poi integralmente confermata dalla corte di appello di Firenze n. 347/2023, passata in



giudicato.

CONFINI

Il bene confina con ingresso comune, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis **** e infine con proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	5,05 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2001 al 04/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 830, Sub. 10 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16.00 Rendita € 93,38 Piano T.
Dal 04/05/2007 al 06/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 844, Sub. 40 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16,00 Rendita € 93,38 Piano T.
Dal 06/08/2012 al 06/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 844, Sub. 40 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16,00 Rendita € 93,38 Piano T.
Dal 06/08/2012 al 24/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 844, Sub. 40 Categoria C6 Cl.6, Cons. 16 Superficie catastale 19 mq Rendita € 93,38 Piano T.



I titolari catastali non corrispondono con quelli reali in quanto la visura catastale non è stata aggiornata a seguito dell' azione revocatoria ex art. 2901 c.c. al Tribunale di Pisa che con sentenza n. 865/18 notificata all'esecutato in data 28/11/2018 veniva dichiarato inefficace l' atto ai rogiti not. Abbate del 06/08/2012 rep. 7032, decisione integralmente confermata dalla Corte di Appello di Firenze n. 347/2023 e passata in giudicato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	844	40		C6	6	16	19 mq	93,38 €	T.	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto l'attuale intestazione non è aggiornata con quanto emanato dal Tribunale di Pisa con sentenza n. 865/18 notificata all'esecutato in data 28/11/2018 nella quale veniva dichiarato inefficace l'atto ai rogiti not. Abbate, pertanto occorrerà effettuare domanda di voltura catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in un mediocre stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Sono a comune tutti i diritti spettanti pro-quota su tutti gli enti comuni condominiali, come per legge e destinazione, fra cui, senza derogare dalle generalità, l'accesso comune dalla via pubblica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione : L'autorimessa non ha facciata esposte su spazi esterni;
Altezza interna utile : 5,05 m.
Strutture verticale : In cemento armato con tamponature in muratura;
Solai : Solai in laterocemento intonacati al civile;
Pareti esterne ed interne : In muratura intonacate su entrambi i lati;
Pavimenti : Mattonelle in ceramica;



Infissi esterni : finestre in metallo;
 Infissi interni : Porta basculante in metallo;
 Impianto elettrico : impianto elettrico di tipo sottotraccia;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/2001 al 06/08/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Sabrina Casarosa	14/11/2001	1968	688
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	19/11/2001	11800	11801
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
San Miniato	29/11/2001	1035			
Dal 06/08/2012 al 24/05/2024	**** Omissis ****	Atto pubblico - Cancellazione condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Rita Abbate	06/08/2012	7030	5721
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pisa	10/08/2012	13284	1644
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Firenze	07/08/2012	15920			

L'esecutato in data 06/08/2012 costituiva un Trust denominato "Vasco" in persona della Trust **** Omissis **** con atto rogato Not. Abbate del 06/08/2012 rep. n. 7032, nel quale aveva conferito tutti i beni immobili di sua proprietà tra cui quello in oggetto.

Nel confronto del suddetto atto è stata proposta azione revocatoria ex art. 2901 c.c. al Tribunale di Pisa che con



sentenza n. 865/18 notificata all'esecutato in data 28/11/2018 veniva dichiarato inefficace detto atto ai rogiti not. Abbate, decisione integralmente confermata dalla Corte di Appello di Firenze n. 347/2023, passata in giudicato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 14/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art.77 Dpr 602/73 modificato dal D.lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01
Iscritto a Pisa il 07/07/2007
Reg. gen. 16197 - Reg. part. 4312
Importo: € 0,00
Rogante: EQUITALIA GET S.P.A.
Data: 03/07/2007
N° repertorio: 103452/87
Note: Annotazione n. 4187 del 21/11/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pisa il 29/11/2018
Reg. gen. 21538 - Reg. part. 3910
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 142.572,00
Rogante: Corte d'appello di Firenze
Data: 17/10/2017
N° repertorio: 2077

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Pisa il 19/11/2001
Reg. gen. 18356 - Reg. part. 11801
- **Atto tra vivi - Assegnazione di immobili sottoposti a condizione sospensiva di omologazione di separazione personale**
Trascritto a Pisa il 29/03/2011
Reg. gen. 5317 - Reg. part. 3363
Note: Annotazione n. 1644 del 10/08/2012 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)
- **Atto tra vivi - Trasferimento di beni immobili al trustee**
Trascritto a Pisa il 10/08/2012
Reg. gen. 13286 - Reg. part. 9736
Note: 1. Annotazione n. 3156 del 27/11/2018 (INEFFICACIA RELATIVA)
- **Atto tra vivi - costituzione di vincolo a Trust**
Trascritto a Pisa il 10/08/2012
Reg. gen. 13287 - Reg. part. 9737



- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Pisa il 24/03/2016
Reg. gen. 5222 - Reg. part. 3668
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 24/05/2024
Reg. gen. 10209 - Reg. part. 7423
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Annotazione a iscrizione - Restrizione di Beni**
Iscritto a Pisa il 23/10/2001
Reg. gen. 16588 - Reg. part. 2627
Note: Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3460 del 2000

Annotazioni a trascrizioni

- **Annotazione a trascrizione - Cancellazione condizione sospensiva**
Trascritto a Pisa il 10/08/2012
Reg. gen. 13284 - Reg. part. 1644
Note: Formalita di riferimento: Trascrizione n. 3363 del 2011

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile secondo il vigente regolamento urbanistico ricade in zona B1 insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico (UTOE 1B1a Pontedera ovest), in cui gli interventi sono disciplinati dagli articoli 8.1 e 53 delle N.T.A vigenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il più ampio complesso immobiliare di cui l'immobile in oggetto fa parte è stato costruito prima del 01/09/1967 e per le successive modifiche che sono state apportate, sono stata rilasciati/presentati dal comune di Pontedera i seguenti titoli edilizi :



- 1) Denuncia Inizio Attività n. 636 del 17/10/2000;
- 2) Denuncia Inizio Attività n. 374 del 28/06/2001;
- 3) Fine Lavori del 31/07/2001 Prot. 3348;
- 4) Agibilità del 06/09/2001 Prot. 4556.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi non risulta corrispondere esattamente al progetto allegato all'ultimo titolo edilizio in quanto l'autorimessa risulta avere una maggiore lunghezza e altezza.

Tali differenze però rientrano nelle cosiddette "tolleranze esecutive" cui all'art. 34 bis comma 2 bis, quindi considerate legittime.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 143,76

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.287,65

Importo spese straordinarie già deliberate: € 307,45

Il bene fa parte di un condominio denominata "Condominio STEFANELLI" di cui ha 7,13 millesimi.
L'importo medio annuo di spesa a carico dell'unità relativamente al bilancio 2025-2026 è pari a € 143,76;
Risultano degli oneri condominiali da saldare alla data del 28/02/2025 per un importo pari a € 3.417,12;
Risultano deliberate delle spese straordinarie per lavori già eseguiti e non ancora pagati per € 710,39;
Risultano deliberate delle spese straordinarie per lavori in corso di esecuzione e non ancora pagati per € 160,14;
Risultano deliberate delle spese straordinarie per lavori da eseguire per un importo pari a € 307,45.



In totale risulta un insoluto nei confronti del condominio per spese di gestione e lavori già eseguiti e da eseguire per un importo complessivo pari a € 4.595,10.



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a San Vincenzo (LI) - via Santa Caterina da Siena n. 54, piano T.

DESCRIZIONE

Alloggio per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Randa", con ingresso dalla via pubblica tramite passo comune, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e resede esclusivo.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato aveva costituito un trust denominato "Vasco" in persona della Trustee Samà Teresa con atto rogato Not. Abbate Rita del 06/08/2012 nel quale venivano conferiti tutti i beni immobili di sua proprietà tra cui quello in oggetto, inoltre l'esecutato quale "disponente" e pieno proprietario dell'immobile aveva conferito nel suddetto Trust in persona del Trustee (Sama Teresa) che accettava, i diritti di piena proprietà su detto immobile.

Successivamente con azione revocatoria ex art. 2901 c.c del Tribunale di Pisa veniva emanata sentenza n. 865/18 con la quale si dichiarava inefficace nei confronti dei soggetti creditori il suddetto atto ai rogiti del notaio Abbate, decisione poi integralmente confermata dalla corte di appello di Firenze n. 347/2023, passata in giudicato.



CONFINI

Il bene confina con passo comune, alloggi interni 15A proprietà **** Omissis ****, interni 15B, 15C, cantine interni 13/14 e alloggio interno 14.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	96,00 mq	1	96,00 mq	2,70 m	T.
Resede esclusivo	28,00 mq	28,00 mq	0,10	2,80 mq	0,00 m	T.
Totale superficie convenzionale:				98,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/04/2000 al 06/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1422, Sub. 615 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 761,77 Piano T.
Dal 06/08/2012 al 24/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1422, Sub. 615 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 92 mq Rendita € 761,77 Piano T.

I titolari catastali non corrispondono con quelli reali in quanto la visura catastale non è stata aggiornata a seguito dell' azione revocatoria ex art. 2901 c.c. al Tribunale di Pisa che con sentenza n. 865/18 notificata all'esecutato in data 28/11/2018 veniva dichiarato inefficace l' atto ai rogiti not. Abbate del 06/08/2012 rep. 7032, decisione integralmente confermata dalla Corte di Appello di Firenze n. 347/2023 e passata in giudicato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	1422	615		A2	3	5	92 mq	761,77 €	T.	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale risultano essere state apportate delle variazioni interne nella distribuzione dei locali.

Al fine di aggiornare la planimetria catastale allo stato dei luoghi occorrerà presentare denuncia di variazione catastale mediante procedura D.O.C.F.A.

Inoltre l'attuale intestazione non risulta aggiornata con quanto emanato dal Tribunale di Pisa con sentenza n. 865/18 notificata all'esecutato in data 28/11/2018 nella quale veniva dichiarato inefficace l'atto ai rogiti not. Abbate, pertanto occorrerà effettuare domanda di voltura catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in un buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Sono a comune tutti i diritti spettanti pro-quota su tutti gli enti comuni condominiali, come per legge e destinazione, fra cui, senza derogare dalle generalità, l'accesso comune dalla via pubblica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione : L'alloggio ha una facciata esposta su spazi esterni e precisamente sul lato sud;

Altezza interna utile : 2,70 m.

Strutture verticale : In cemento armato tamponata con pareti in muratura intonacata su entrambi i lati;

Solai : Solai in laterocemento intonacati al civile;

Pareti esterne ed interne : In muratura intonacate su entrambi i lati;

Pavimenti : In mattonelle in ceramica come per altro i rivestimenti;

Infissi esterni : finestre in metallo con vetro singolo, con avvolgibili in pvc;

Infissi interni : In legno;

Impianto elettrico : impianto elettrico di tipo sottotraccia;

Impianto idrico-termico : di tipo sottotraccia con scaldacqua elettrico per l'acqua calda sanitaria, privo di impianto di riscaldamento e fornitura del gas;



La fornitura dell'acqua sanitaria avviene tramite un unico allaccio condominiale al pubblico acquedotto, da cui dipartono le singole tubazioni che distribuiscono l'acqua ad ogni singolo alloggio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/04/2000 al 24/05/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Sabrina Casarosa	03/04/2000	229	51
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	17/04/2000		1849
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
San Miniato	17/04/2000	281			
Dal 06/08/2012 al 24/05/2024	**** Omissis ****	Atto pubblico - Cancellazione condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Abbate Rita	06/08/2012	7030	5721
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Volterra	10/08/2012	5713	722
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Firenze	07/08/2012	15920			

L'esecutato in data 06/08/2012 costituiva un Trust denominato "Vasco" in persona della Trust **** Omissis **** con atto rogato Not. Abbate del 06/08/2012 rep. n. 7032, nel quale aveva conferito tutti i beni immobili di sua proprietà tra cui quello in oggetto.

Nel confronto del suddetto atto è stata proposta azione revocatoria ex art. 2901 c.c. al Tribunale di Pisa che con sentenza n. 865/18 notificata all'esecutato in data 28/11/2018 veniva dichiarato inefficace detto atto ai rogiti



not. Abbate, decisione integralmente confermata dalla Corte di Appello di Firenze n. 347/2023, passata in giudicato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pisa aggiornate al 14/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Volterra il 06/12/2018
Reg. gen. 9427 - Reg. part. 1428
Importo: € 100.000,00
Capitale: € 142.572,00
Rogante: Corte d'appello di Firenze
Data: 17/10/2017
N° repertorio: 2077
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Volterra il 12/06/2023
Reg. gen. 5399 - Reg. part. 614
Importo: € 7.000,00
Capitale: € 3.561,98
Rogante: Giudice di pace di Piombino
Data: 02/05/2022
N° repertorio: 69
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Volterra il 12/06/2023
Reg. gen. 5400 - Reg. part. 615
Importo: € 4.300,00
Capitale: € 2.184,40
Rogante: Giudice di pace di Piombino
Data: 31/05/2018
N° repertorio: 104
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Volterra il 12/06/2023
Reg. gen. 5398 - Reg. part. 613
Importo: € 4.600,00
Capitale: € 2.331,68
Rogante: Giudice di pace di Piombino
Data: 30/03/2019
N° repertorio: 156

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Pisa il 17/04/2000
Reg. gen. 2868 - Reg. part. 1848



- **Atto tra vivi - Assegnazione di immobile sottoposto a condizione sospensiva di omologazione di separazione personale**
Trascritto a Volterra il 29/03/2011
Reg. gen. 2115 - Reg. part. 1416
Note: Annotazione n. 722 del 10/08/2012 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)
- **Atto tra vivi - Trasferimento di beni immobili al trustee**
Trascritto a Volterra il 10/08/2012
Reg. gen. 5714 - Reg. part. 4209
Note: Annotazione n. 1248 del 26/11/2018 (INEFFICACIA PARZIALE)
- **Atto tra vivi - costituzione di vincolo a Trust**
Trascritto a Volterra il 10/08/2012
Reg. gen. 5715 - Reg. part. 4210
- **Domanda giudiziale - Azione revocatoria**
Trascritto a Volterra il 23/03/2016
Reg. gen. 2301 - Reg. part. 1594
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra il 24/05/2024
Reg. gen. 4352 - Reg. part. 3340

Annotazioni a trascrizioni

- **Annotazione a trascrizione - Cancellazione condizione sospensiva**
Trascritto a Volterra il 10/08/2012
Reg. gen. 5713 - Reg. part. 722
Note: Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1416 del 2011

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene secondo il vigente regolamento urbanistico ricade nel sottosistema insediativo I7 paese nuovo - area compresa nei centri abitati, normata dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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



Per la realizzazione del più ampio complesso immobiliare di cui l'immobile in oggetto fa parte sono stati rilasciati dal comune di Calcinaia i seguenti titoli edilizi :

- 1) Concessione Edilizia n. 48 del 15/06/1977 Prat. Edil. n. 95 Anno 1976;
- 2) Abitabilità del 05/12/1980;
- 3) Concessione Edilizia n. C/98/00140 del 04/03/1998 Prat. Edil. n. 620/97;
- 4) Autorizzazione n. C/98/141 del 26/05/1999 Prat. n. 97/621;
- 5) Abitabilità n. 57 del 18/06/1999.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi non corrisponde con l'ultimo titolo autorizzato in quanto è stata demolita una parete che costituiva un locale cantina, realizzando di fatto un unico ambiente soggiorno-pranzo.

Per la regolarizzazione dell'unità occorrerà ripristinare lo stato conforme realizzando la suddetta parete divisoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 10.571,27

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il bene fa parte di un condominio denominata "LA RANDA" di cui ha 15 millesimi.

L'esecutato ha accumulato rate condominiali non pagate per un importo complessivo a Marzo 2025 di € 10.571,27



LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Cutigliano (PT) - Fraz. la Doganaccia, via dei Cacciatori n. 53, piano T.

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto al piano terreno di di un più ampio edificio, composto da soggiorno, cucinotto, n. 2 camere, bagno e terrazzo oltre corte esclusiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato aveva costituito un trust denominato "Vasco" in persona della Trustee Samà Teresa con atto rogato Not. Abbate Rita del 06/08/2012 nel quale venivano conferiti tutti i beni immobili di sua proprietà tra cui quello in oggetto, inoltre l'esecutato quale "disponente" e pieno proprietario dell'immobile aveva conferito nel suddetto Trust in persona del Trustee (Sama Teresa) che accettava, i diritti di piena proprietà su detto immobile.

Successivamente con azione revocatoria ex art. 2901 c.c del Tribunale di Pisa veniva emanata sentenza n. 865/18 con la quale si dichiarava inefficace nei confronti dei soggetti creditori il suddetto atto ai rogiti del notaio Abbate, decisione poi integralmente confermata dalla corte di appello di Firenze n. 347/2023, passata in giudicato.

CONFINI



Il bene confina a ovest con strada a comune, a sud in parte con passo comune e in parte con proprietà **** Omissis ****, a est con affaccio su proprietà **** Omissis **** e a nord con proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	2,55 m	T.
Balcone	5,00 mq	5,00 mq	0,30	1,50 mq	0,00 m	T.
Corte esclusiva	49,00 mq	49,00 mq	0,10	4,90 mq	0,00 m	T.
Totale superficie convenzionale:				50,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/10/1992 al 22/04/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 276, Sub. 3 Categoria F3
Dal 22/04/1994 al 23/01/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 276, Sub. 3 Categoria F3
Dal 23/01/1995 al 18/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 276, Sub. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 131,95 Piano T.
Dal 18/01/2001 al 06/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 276, Sub. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 131,95 Piano T.
Dal 06/08/2012 al 24/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 276, Sub. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 Superficie catastale 48,00 mq Rendita € 131,95 Piano T.



I titolari catastali non corrispondono con quelli reali in quanto la visura catastale non è stata aggiornata a seguito dell' azione revocatoria ex art. 2901 c.c. al Tribunale di Pisa che con sentenza n. 865/18 notificata all'esecutato in data 28/11/2018 veniva dichiarato inefficace l' atto ai rogiti not. Abbate del 06/08/2012 rep. 7032, decisione integralmente confermata dalla Corte di Appello di Firenze n. 347/2023 e passata in giudicato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	276	3		A3	5	3,5	48,00 mq	131,95 €	T.	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto l'attuale intestazione non è aggiornata con quanto emanato dal Tribunale di Pisa con sentenza n. 865/18 notificata all'esecutato in data 28/11/2018 nella quale veniva dichiarato inefficace l'atto ai rogiti not. Abbate, pertanto occorrerà effettuare domanda di voltura catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in un buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Sono a comune tutti i diritti spettanti pro-quota su tutti gli enti comuni condominiali, come per legge e destinazione, fra cui, senza derogare dalle generalità, l'accesso comune dalla via pubblica identificato dai subalterni 20 e 24.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione : L'alloggio ha due facciata esposte su spazi esterni e precisamente sui lati est e ovest;

Altezza interna utile : 2,55 m.

Strutture verticale : Muratura portante con inseriti pilastri e travi in c.a.;

Solai : Solai in laterocemento intonacati al civile;

Pareti esterne ed interne : In muratura intonacate su entrambi i lati;



Pavimenti : In mattonelle in ceramica come per altro i rivestimenti;
 Infissi esterni : finestre in legno con vetro doppio, con persiane in legno;
 Infissi interni : In legno;
 Impianto elettrico : impianto elettrico di tipo sottotraccia;
 Impianto idrico-termico : di tipo sottotraccia con caldaia a gas, termosifoni e termoconvettori a gas;
 Terreno Esclusivo : Terreno esclusivo antistante l'unità in parte pavimentato con del porfido e in parte adibito a giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/2001 al 06/08/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Casarosa Sabrina	18/01/2001	941	320
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	12/02/2001		713
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
San Miniato	26/01/2001	78			
Dal 06/08/2012 al 24/05/2024	**** Omissis ****	Avveramento di condizione - Cancellazione condizione sospensiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Abbate Rita	06/08/2012	7030	5721
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	10/08/2012	6295	676
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



L'esecutato in data 06/08/2012 costituiva un Trust denominato "Vasco" in persona della Trust **** Omissis **** con atto rogato Not. Abbate del 06/08/2012 rep. n. 7032, nel quale aveva conferito tutti i beni immobili di sua proprietà tra cui quello in oggetto.

Nel confronto del suddetto atto è stata proposta azione revocatoria ex art. 2901 c.c. al Tribunale di Pisa che con sentenza n. 865/18 notificata all'esecutato in data 28/11/2018 veniva dichiarato inefficace detto atto ai rogiti not. Abbate, decisione integralmente confermata dalla Corte di Appello di Firenze n. 347/2023, passata in giudicato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 21/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pistoia il 06/12/2018
Reg. gen. 10157 - Reg. part. 1668
Importo: € 100.000,00
Capitale: € 142.572,00
Rogante: Corte d'appello di Firenze
Data: 17/10/2017
N° repertorio: 2077

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Pistoia il 12/02/2001
Reg. gen. 1142 - Reg. part. 713
- **Atto tra vivi - Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni**
Trascritto a Pistoia il 29/03/2011
Reg. gen. 2557 - Reg. part. 1686
Note: Trascrizione n. 1743 del 01/04/2011
- **Atto tra vivi - Assegnazione di immobile su ricorso di separazione consensuale**
Trascritto a Pistoia il 01/04/2011
Reg. gen. 2669 - Reg. part. 1743
Note: Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1686 del 2011 Annotazione n. 676 del 10/08/2012 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)
- **Atto tra vivi - Costituzione di vincolo a Trust**
Trascritto a Pistoia il 10/08/2012
Reg. gen. 6297 - Reg. part. 4607
- **Atto tra vivi - Assegnazione beni immobili al Trustee**
Trascritto a Pistoia il 10/08/2012
Reg. gen. 6296 - Reg. part. 4606
Note: Annotazione n. 1597 del 03/12/2018 (INEFFICACIA PARZIALE)
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 24/05/2024
Reg. gen. 4971 - Reg. part. 3385



Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella presentazione di una nota di cancellazione, che corrisponde per ogni annotazione un importo pari a € 299,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile secondo il vigente Piano Operativo ricade in zona B1 aree di saturazione edilizia disciplinate dagli articoli 44 e 45 delle N.T.A vigenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per la realizzazione del più ampio complesso immobiliare di cui l'immobile in oggetto fa parte sono stati rilasciati dal comune di Calcinaia i seguenti titoli edilizi :

- 1) Concessione Edilizia n. 31 del 16/06/1981 Prat. Edil. n. 19 Anno 1980;
- 2) Concessione Edilizia n. 7 del 13/04/1983 Prat. Edil. n. 103 Anno 1982;
- 3) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 384 del 07/11/1992 Prat. Edil. n. 698 Anno 1986;
- 4) Abitabilità Prot. n. 6417 del 13/07/2001.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non risulta esistere la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto esternamente è stato tamponato il sottoscala con una struttura in legno creando di fatto un piccolo ripostiglio.

Al fine di ripristinare la conformità edilizia si prevede la completa demolizione del suddetto ripostiglio mediante la rimozione del tamponamento in legno.

Inoltre si sono riscontrate delle piccole variazioni interne all'appartamento rientranti però nelle cosiddette "tolleranze esecutive" cui all'art. 34 bis comma 2 bis del DPR 380/2001, quindi considerate legittime.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Tosco Romagnola n. 173 - P. 3, piano 3°
Appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, sul lato est di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Condominio la Torre" elevato di nove piani fuori terra, uno interrato e resede, raggiungibile da via Tosco Romagnola tramite passaggio su strada privata. L'unità in oggetto a cui si accede tramite vano scala e ascensori a comune con l'intero complesso è composto da soggiorno-ingresso con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone. E' corredato in proprietà esclusiva di un posto auto scoperto sul lato nord del lotto con accesso dalla strada privata e dal resede comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 266, Sub. 91, Categoria A2 - Fg. 2, Part. 266, Sub. 48, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 44.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject, il cui valore è poi stato arrotondato.

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



Bene N° 1 - Appartamento Pontedera (PI) - via Tosco Romagnola n. 173 - P. 3, piano 3°	49,80 mq	1.767,00 €/mq	€ 88.000,00	50,00%	€ 44.000,00
Valore di stima:					€ 44.000,00

Valore di stima: € 44.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	4.000,00	€

Valore finale di stima: € 40.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject, il cui valore è poi stato arrotondato.

Infine al valore stimato è stato applicato un deprezzamento per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

LOTTO 2

- Bene N° 2 -** Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Tosco Romagnola n. 173 - P. 4, piano 4°
 Appartamento per civile abitazione posto al piano quarto, nell'angolo nord-est di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Condominio la Torre" elevato di nove piani fuori terra, uno interrato e resede, raggiungibile da via Tosco Romagnola tramite passaggio su strada privata. L'unità in oggetto a cui si accede tramite vano scala e ascensori a comune con l'intero complesso è composto da soggiorno-ingresso, cucina, disimpegno, due camera, bagno e balcone. E' corredato in proprietà esclusiva di un posto auto scoperto sul lato nord del lotto con accesso dalla strada privata e dal resede comune.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 266, Sub. 95, Categoria A2 - Fg. 2, Part. 266, Sub. 45,



Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 115.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject, il cui valore è poi stato arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Pontedera (PI) - via Tosco Romagnola n. 173 - P. 4, piano 4°	72,80 mq	1.580,00 €/mq	€ 115.000,00	100,00%	€ 115.000,00
Valore di stima:					€ 115.000,00

Valore di stima: € 115.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino stato conforme	2.500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€

Valore finale di stima: € 112.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti



nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject, il cui valore è poi stato arrotondato.

Infine al valore stimato è stato applicato un deprezzamento per il ripristino dello stato conforme e la regolarizzazione catastale.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Bixio n. 5, piano 1°

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo (secondo fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale. L'unità cui si accede tramite vano scala e ascensore a comune è composta da cucina, n. 2 ripostigli, soggiorno-pranzo, disimpegno, n. 2 camere, vano pluriuso, bagno e balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 984, Sub. 9, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 131.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject, il cui valore è poi stato arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Pontedera (PI) - via Bixio n. 5, piano 1°	109,20 mq	1.200,00 €/mq	€ 131.000,00	100,00%	€ 131.000,00



Valore di stima:	€ 131.000,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 131.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	450,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 124.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject, il cui valore è poi stato arrotondato.

Infine al valore stimato è stato applicato un deprezzamento per la regolarizzazione catastale e il rischio assunto per la mancata garanzia.

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Garage ubicato a Pontedera (PI) - via Luigi Stefanelli, piano T.
 Locale autorimessa posta al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale, composta da un unico locale e accessibile dalla via pubblica tramite passo comune.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 844, Sub. 40, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 15.000,00
 La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli



immobili simili chiamati “comparabili”, basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell’immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l’incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell’immobile oggetto della stima, vale a dire del subject, il cui valore è poi stato arrotondato. Nel caso in oggetto essendo l'autorimessa parte di un più ampio condominio per civile abitazione, limitrofo al Bene n. 4, pertanto quale sua possibile pertinenza.è stato applicato il medesimo valore al mq. stiamto per il bene 4, ragguagliato del relativo indice commerciale pari a circa il 60%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Pontedera (PI) - via Luigi Stefanelli, piano T.	20,00 mq	750,00 €/mq	€ 15.000,00	100,00%	€ 15.000,00
				Valore di stima:	€ 15.000,00

Valore di stima: € 15.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	4.595,10	€

Valore finale di stima: € 10.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell’immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell’immobile da stimare chiamato “subject” con quelle degli immobili simili chiamati “comparabili”, basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di



aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject, il cui valore è poi stato arrotondato.

Infine al valore stimato è stato applicato un deprezzamento per rischio assunto per la mancata garanzia e per le spese condominiali insolute.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a San Vincenzo (LI) - via Santa Caterina da Siena n. 54, piano T. Alloggio per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Randa", con ingresso dalla via pubblica tramite passo comune, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e resede esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1422, Sub. 615, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 203.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject, il cui valore è poi stato arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento San Vincenzo (LI) - via Santa Caterina da Siena n. 54, piano T.	98,80 mq	2.050,00 €/mq	€ 203.000,00	100,00%	€ 203.000,00
Valore di stima:					€ 203.000,00



Valore di stima: € 203.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€
Ripristino stato conforme	2.350,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	10.571,27	€

Valore finale di stima: € 180.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject, il cui valore è poi stato arrotondato.

Infine al valore stimato è stato applicato un deprezzamento per la regolarizzazione catastale, il ripristino dello stato conforme, il rischio assunto per la mancata garanzia e le spese condominiali insolute.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Cutigliano (PT) - Fraz. la Doganaccia, via dei Cacciatori n. 53, piano T.

Appartamento per civile abitazione posto al piano terreno di di un più ampio edificio, composto da soggiorno, cucinotto, n. 2 camere, bagno e terrazzo oltre corte esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 276, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 75.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il



prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject, il cui valore è poi stato arrotondato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Cutigliano (PT) - Fraz. la Doganaccia, via dei Cacciatori n. 53, piano T.	50,40 mq	1.500,00 €/mq	€ 75.000,00	100,00%	€ 75.000,00
				Valore di stima:	€ 75.000,00

Valore di stima: € 75.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino stato conforme	1.250,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 70.000,00

La valutazione è stata effettuata per comparazione con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, con prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile; confrontando le caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare chiamato "subject" con quelle degli immobili simili chiamati "comparabili", basandosi sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi marginali degli immobili simili presi a confronto. Pertanto sono stati rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, ricercando quelli che in tempi recenti sono stati oggetto di compravendita e rilevandone le caratteristiche, applicando poi successivamente una serie di aggiustamenti ai prezzi degli stessi, in modo da trasformare i comparabili nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari è stata determinata l'incidenza di ogni singola



caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è stato possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject, il cui valore è poi stato arrotondato.

Infine al valore stimato è stato applicato un deprezzamento per il ripristino dello stato conforme e il rischio assunto per la mancata garanzia.

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.

Buti, li 27/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gennai Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Doc. Fotografica - Lotto 1
- ✓ N° 2 Altri allegati - Doc. Fotografica - Lotto 2
- ✓ N° 3 Altri allegati - Doc. Fotografica - Lotto 3
- ✓ N° 4 Altri allegati - Doc. Fotografica - Lotto 4
- ✓ N° 5 Altri allegati - Doc. Fotografica - Lotto 5
- ✓ N° 6 Altri allegati - Doc. Fotografica - Lotto 6
- ✓ N° 7 Altri allegati - Doc. catastale (visura, elab. plan., elenco sub. e planimetria) - Lotto 1
- ✓ N° 8 Altri allegati - Doc. catastale (visura, elab. plan., elenco sub. e planimetria) - Lotto 2
- ✓ N° 9 Altri allegati - Doc. catastale (visura, elab. plan., elenco sub. e planimetria) - Lotto 3
- ✓ N° 10 Altri allegati - Doc. catastale (visura, elab. plan., elenco sub. e planimetria) - Lotto 4
- ✓ N° 11 Altri allegati - Doc. catastale (visura, elab. plan., elenco sub. e planimetria) - Lotto 5
- ✓ N° 12 Altri allegati - Doc. catastale (visura, elab. plan., elenco sub. e planimetria) - Lotto 6
- ✓ N° 13 Altri allegati - Atti di provenienza
- ✓ N° 14 Altri allegati - Visure Ipotecarie
- ✓ N° 15 Altri allegati - Titoli edilizi - Lotto 1 e 2
- ✓ N° 16 Altri allegati - Titoli edilizi - Lotto 3



- ✓ N° 17 Altri allegati - Titoli edilizi - Lotto 4
- ✓ N° 18 Altri allegati - Titoli edilizi - Lotto 5
- ✓ N° 19 Altri allegati - Titoli edilizi - Lotto 6
- ✓ N° 20 Altri allegati - Documentazione condominiale
- ✓ N° 21 Altri allegati - Rapporti di Valutazione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Tosco Romagnola n. 173 - P. 3, piano 3°
Appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, sul lato est di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Condominio la Torre" elevato di nove piani fuori terra, uno interrato e resede, raggiungibile da via Tosco Romagnola tramite passaggio su strada privata. L'unità in oggetto a cui si accede tramite vano scala e ascensori a comune con l'intero complesso è composto da soggiorno-ingresso con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone. E' corredato in proprietà esclusiva di un posto auto scoperto sul lato nord del lotto con accesso dalla strada privata e dal resede comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 266, Sub. 91, Categoria A2 - Fg. 2, Part. 266, Sub. 48, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile secondo il vigente regolamento urbanistico ricade in zona B2 parti del territorio a prevalente carattere residenziale, totalmente edificate e munite delle opere di urbanizzazione primaria (UTOE 1B1a Pontedera ovest), in cui gli interventi sono disciplinati dagli articoli 8.2 e 53 delle N.T.A vigenti.

Prezzo base d'asta: € 40.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Tosco Romagnola n. 173 - P. 4, piano 4°
Appartamento per civile abitazione posto al piano quarto, nell'angolo nord-est di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Condominio la Torre" elevato di nove piani fuori terra, uno interrato e resede, raggiungibile da via Tosco Romagnola tramite passaggio su strada privata. L'unità in oggetto a cui si accede tramite vano scala e ascensori a comune con l'intero complesso è composto da soggiorno-ingresso, cucina, disimpegno, due camera, bagno e balcone. E' corredato in proprietà esclusiva di un posto auto scoperto sul lato nord del lotto con accesso dalla strada privata e dal resede comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 266, Sub. 95, Categoria A2 - Fg. 2, Part. 266, Sub. 45, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile secondo il vigente regolamento urbanistico ricade in zona B2 parti del territorio a prevalente carattere residenziale, totalmente edificate e munite delle opere di urbanizzazione primaria (UTOE 1B1a Pontedera ovest), in cui gli interventi sono disciplinati dagli articoli 8.2 e 53 delle N.T.A vigenti.

Prezzo base d'asta: € 112.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - via Bixio n. 5, piano 1°
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo (secondo fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale. L'unità cui si accede tramite vano scala e ascensore a comune è composta da cucina, n. 2 ripostigli, soggiorno-pranzo, disimpegno, n. 2 camere, vano pluriuso, bagno e balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 984, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Destinazione urbanistica: L'immobile secondo il vigente regolamento urbanistico ricade in zona B1 insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico (UTOE 1B1a Pontedera ovest), in cui gli interventi sono disciplinati dagli articoli 8.1 e 53 delle N.T.A vigenti.

Prezzo base d'asta: € 124.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pontedera (PI) - via Luigi Stefanelli, piano T.
Locale autorimessa posta al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale, composta da un unico locale e accessibile dalla via pubblica tramite passo comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 844, Sub. 40, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile secondo il vigente regolamento urbanistico ricade in zona B1 insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico (UTOE 1B1a Pontedera ovest), in cui gli interventi sono disciplinati dagli articoli 8.1 e 53 delle N.T.A vigenti.

Prezzo base d'asta: € 10.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a San Vincenzo (LI) - via Santa Caterina da Siena n. 54, piano T.
Alloggio per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Randa", con ingresso dalla via pubblica tramite passo comune, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e resede esclusivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1422, Sub. 615, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene secondo il vigente regolamento urbanistico ricade nel sottosistema insediativo I7 paese nuovo - area compresa nei centri abitati, normata dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 180.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Cutigliano (PT) - Fraz. la Doganaccia, via dei Cacciatori n. 53, piano T.
Appartamento per civile abitazione posto al piano terreno di di un più ampio edificio, composto da soggiorno, cucinotto, n. 2 camere, bagno e terrazzo oltre corte esclusiva.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 276, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile secondo il vigente Piano Operativo ricade in zona B1 aree di saturazione edilizia disciplinate dagli articoli 44 e 45 delle N.T.A vigenti.

Prezzo base d'asta: € 70.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 102/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - via Tosco Romagnola n. 173 - P. 3, piano 3°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 266, Sub. 91, Categoria A2 - Fg. 2, Part. 266, Sub. 48, Categoria C6	Superficie	49,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, sul lato est di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Condominio la Torre" elevato di nove piani fuori terra, uno interrato e resede, raggiungibile da via Tosco Romagnola tramite passaggio su strada privata. L'unità in oggetto a cui si accede tramite vano scala e ascensori a comune con l'intero complesso è composto da soggiorno-ingresso con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone. E' corredato in proprietà esclusiva di un posto auto scoperto sul lato nord del lotto con accesso dalla strada privata e dal resede comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 112.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - via Tosco Romagnola n. 173 - P. 4, piano 4°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 266, Sub. 95, Categoria A2 - Fg. 2, Part. 266, Sub. 45, Categoria C6	Superficie	72,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano quarto, nell'angolo nord-est di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Condominio la Torre" elevato di nove piani fuori terra, uno interrato e resede, raggiungibile da via Tosco Romagnola tramite passaggio su strada privata. L'unità in oggetto a cui si accede tramite vano scala e ascensori a comune con l'intero complesso è composto da soggiorno-ingresso, cucina, disimpegno, due camera, bagno e balcone. E' corredato in proprietà esclusiva di un posto auto scoperto sul lato nord del lotto con accesso dalla strada privata e dal resede comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risultava occupato dall'esecutato.		



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 124.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - via Bixio n. 5, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 984, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	109,20 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in un mediocre stato di conservazione, in quanto le pareti interne sono state scarificate e tolto il velo di finitura dell'intonaco, nel soffitto della cucina e nel bagno sono presenti delle infiltrazioni di acqua che sta degradando/distaccando l'intonaco, nella soletta sovrastante il balcone si sta distaccando lo stato di finitura probabilmente dovuto a delle infiltrazioni di acqua, infine in una delle camere è presente una vistosa crepa nella muratura.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo (secondo fuori terra) di un più ampio fabbricato condominiale. L'unità cui si accede tramite vano scala e ascensore a comune è composta da cucina, n. 2 ripostigli, soggiorno-pranzo, disimpegno, n. 2 camere, vano pluriuso, bagno e balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'ex moglie dell'esecutato.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.000,00

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - via Luigi Stefanelli, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 844, Sub. 40, Categoria C6	Superficie	20,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si trova in un mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Locale autorimessa posta al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale, composta da un unico locale e accessibile dalla via pubblica tramite passo comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 180.000,00

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	San Vincenzo (LI) - via Santa Caterina da Siena n. 54, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1422, Sub. 615, Categoria A2	Superficie	98,80 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in un buono stato conservativo.		
Descrizione:	Alloggio per civile abitazione posto al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Randa", con ingresso dalla via pubblica tramite passo comune, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e resede esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Cutigliano (PT) - Fraz. la Doganaccia, via dei Cacciatori n. 53, piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 276, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	50,40 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in un buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano terreno di di un più ampio edificio, composto da soggiorno, cucinotto, n. 2 camere, bagno e terrazzo oltre corte esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA N. 173 - P. 3, PIANO 3°

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 29/11/2016
Reg. gen. 20400 - Reg. part. 3598
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 73.531,10
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 25/11/2016
N° repertorio: 5389
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 12/05/2017
Reg. gen. 8441 - Reg. part. 1344
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 19.243,68
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 11/05/2017
N° repertorio: 987
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pisa il 29/11/2018
Reg. gen. 21538 - Reg. part. 3910
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 142.572,00
Rogante: Corte d'appello di Firenze
Data: 17/10/2017
N° repertorio: 2077
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 20/08/2019
Reg. gen. 16750 - Reg. part. 11536
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 24/05/2024
Reg. gen. 10209 - Reg. part. 7423
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA TOSCO ROMAGNOLA N. 173 - P. 4, PIANO 4°



- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
Iscritto a Pisa il 08/04/2013
Reg. gen. 5183 - Reg. part. 806
Importo: € 53.893,02
Capitale: € 26.946,51
Rogante: Equitalia centro S.p.A.
Data: 02/04/2013
N° repertorio: 118
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 29/11/2016
Reg. gen. 20400 - Reg. part. 3598
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 73.531,10
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 25/11/2016
N° repertorio: 5389
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 12/05/2017
Reg. gen. 8441 - Reg. part. 1344
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 19.243,68
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 11/05/2017
N° repertorio: 987
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pisa il 29/11/2018
Reg. gen. 21538 - Reg. part. 3910
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 142.572,00
Rogante: Corte d'appello di Firenze
Data: 17/10/2017
N° repertorio: 2077
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 20/08/2019
Reg. gen. 16750 - Reg. part. 11536
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 24/05/2024
Reg. gen. 10209 - Reg. part. 7423
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BIXIO N. 5, PIANO 1°

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pisa il 12/05/2017
Reg. gen. 8441 - Reg. part. 1344
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 19.243,68
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 11/05/2017
N° repertorio: 987
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pisa il 29/11/2018
Reg. gen. 21538 - Reg. part. 3910
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 142.572,00
Rogante: Corte d'appello di Firenze
Data: 17/10/2017
N° repertorio: 2077
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 20/08/2019
Reg. gen. 16750 - Reg. part. 11536
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 24/05/2024
Reg. gen. 10209 - Reg. part. 7423
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA LUIGI STEFANELLI, PIANO T.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pisa il 29/11/2018
Reg. gen. 21538 - Reg. part. 3910
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 142.572,00
Rogante: Corte d'appello di Firenze
Data: 17/10/2017
N° repertorio: 2077
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pisa il 24/05/2024
Reg. gen. 10209 - Reg. part. 7423
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN VINCENZO (LI) - VIA SANTA CATERINA DA SIENA N. 54, PIANO T.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Volterra il 12/06/2023
Reg. gen. 5398 - Reg. part. 613
Importo: € 4.600,00
Capitale: € 2.331,68
Rogante: Giudice di pace di Piombino
Data: 30/03/2019
N° repertorio: 156
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Volterra il 12/06/2023
Reg. gen. 5400 - Reg. part. 615
Importo: € 4.300,00
Capitale: € 2.184,40
Rogante: Giudice di pace di Piombino
Data: 31/05/2018
N° repertorio: 104
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Volterra il 12/06/2023
Reg. gen. 5399 - Reg. part. 614
Importo: € 7.000,00
Capitale: € 3.561,98
Rogante: Giudice di pace di Piombino
Data: 02/05/2022
N° repertorio: 69
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Volterra il 24/05/2024
Reg. gen. 4352 - Reg. part. 3340

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CUTIGLIANO (PT) - FRAZ. LA DOGANACCIA, VIA DEI CACCIATORI N. 53, PIANO T.

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pistoia il 06/12/2018
Reg. gen. 10157 - Reg. part. 1668
Importo: € 100.000,00
Capitale: € 142.572,00
Rogante: Corte d'appello di Firenze
Data: 17/10/2017
N° repertorio: 2077
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 24/05/2024
Reg. gen. 4971 - Reg. part. 3385



