

---

# TRIBUNALE DI PISA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pagni Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 42/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	4
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	4
Lotto 1 .....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	5
Confini .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	6
Consistenza .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	7
Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	7
Precisazioni.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	8
Stato conservativo.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	8
Parti Comuni.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	9

Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	10
Stato di occupazione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	11
Provenienze Ventennali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	15
Normativa urbanistica .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	16
Regolarità edilizia.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1 .....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare.....	21
Riepilogo bando d'asta .....	22
<b>Lotto 1</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 42/2020 del R.G.E. ....	24
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 240.390,00</b> .....	24

## INCARICO

---

All'udienza del 17/07/2020, il sottoscritto Geom. Pagni Marco, con studio in Via Provinciale Francesca, 282 - 56020 - Santa Maria a Monte (PI), email marco@studiotecnicopagni.it, PEC marco.pagni@geopec.it, Tel. 0587 704 005, Fax 0587 704 005, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/07/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

---

Trattasi di unità immobiliare ad uso negozio posta al piano primo di maggior fabbricato elevato a quattro piani fuori terra, e composta da un locale uso negozio, un locale ufficio ed uno destinato ad archivio; di fatto l'unità è collegata ed accessibile per tramite di altra u.i.u. sempre oggetto della procedura di E.I. per cui la presente relazione.

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

---

Trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino accessorio di negozio posta al piano primo di maggior fabbricato elevato a quattro piani fuori terra, e composta da unico ampio locale uso magazzino di negozio, per tramite del quale si ha accesso alla u.i.u. descritta al bene n° 1 (sub. 21); di fatto l'accesso all'unità avviene per mezzo di una scala interna che diparte da altra unità commerciale al piano terra in terza proprietà e con la quale risulta collegata.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

---

Trattasi di unità immobiliare destinata a magazzino, posta al piano primo di maggior fabbricato elevato a quattro piani fuori terra, e composta da unico ampio locale uso magazzino; l'accesso all'unità avviene dapprima per tramite di spazi esterni comuni ad altre u.i.u. anche in terza proprietà e poi a mezzo di scala sulla quale insiste diritto di passo per accesso ad altre unità.

Per tramite dell'unità qui descritta è garantito l'accesso (previo messa in collegamento) anche alle altre u.i.u. in esecuzione, le quali risulterebbero altrimenti intercluse.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBIcato A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

---

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)

#### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBIcato A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

---

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)

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBIcato A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

---

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)

## CONFINI

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

nel complesso con il sub. 22 (altra u.i.u. in esecuzione), vano scala di altra u.i.u. in terza proprietà, affaccio su Via Vanni.

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

nel complesso con il sub. 21 e sub. 24 (altre u.i.u. in esecuzione), sotto (collegata fisicamente) con altra u.i.u. in terza proprietà, affaccio su area comune.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

nel complesso con il sub. 22 (altre u.i.u. in esecuzione), con altra u.i.u. in terza proprietà, affaccio su area comune.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	53,00 mq	57,00 mq	1,00	57,00 mq	2,80 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>57,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>57,00 mq</b>		

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	111,00 mq	121,00 mq	1,00	121,00 mq	2,80 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>121,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>121,00 mq</b>	
--	------------------	--

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	129,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	2,80 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>140,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>140,00 mq</b>		

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	26	21		C1	4	56	57 mq	1529,95 €	1	no

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	26	22		C1	4	111	121 mq	3032,58 €	1	

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	26	24		C2	3	129	140 mq	453,04 €	1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non corrisponde pienamente a quanto rappresentato in planimetria catastale; non corrisponde pienamente la distribuzione interna, sono presenti dei divisori in cartongesso.

### **PRECISAZIONI**

---

#### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

---

Al momento l'accesso all'unità (come peraltro al sub. 21) avviene per tramite di unità in terza proprietà posta al piano terra, la quale risulta collegata per tramite di scala interna; L'accesso a tutte le unità in esecuzione, una volta ripristinati i collegamenti con altra unità in terza proprietà e non oggetto di esecuzione, sono garantiti esclusivamente solo per tramite del passaggio dal sub. 24, ecco perché verrà formato solo un lotto unico comprendente le tre u.i.u. in esecuzione.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

#### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

---

Lo stato conservativo generale è buono.

#### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

---

Lo stato conservativo generale è buono.

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

---

Lo stato conservativo generale è buono.

### **PARTI COMUNI**

---

#### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

---

Non risultano parti comuni del fabbricato se non quelle previste per Legge, oltre le aree esterne comuni oltre ai beni in esecuzione anche ad altri beni in terza proprietà.

#### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

---

Non risultano parti comuni del fabbricato se non quelle previste per Legge, oltre le aree esterne comuni oltre ai beni in esecuzione anche ad altri beni in terza proprietà.

---

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBIcato A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

---

Non risultano parti comuni del fabbricato se non quelle previste per Legge, oltre le aree esterne comuni oltre ai beni in esecuzione anche ad altri beni in terza proprietà.

---

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBIcato A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

---

Si rileva che l'accesso all'unità, avviene esclusivamente per tramite del passaggio di altra u.i.u. descritta dal sub. 22 (anch'essa in esecuzione), ed alla quale si accede a sua volta esclusivamente per tramite di scala interna che diparte da locale commerciale in terza proprietà.

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBIcato A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

---

Si rileva che l'accesso all'unità avviene al momento per tramite di scala interna che diparte da locale commerciale posto al piano terra ed in terza proprietà, locale con il quale al momento è collegata.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBIcato A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

---

Si rileva che per tramite della scala di accesso al sub. 24, si ha accesso anche ad altra unità in terza proprietà, è da intendersi esistenza di servitù passiva di passaggio per detta scala.

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBIcato A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

---

Fondazioni: nds

Esposizione: est

Altezza interna utile: 2,80 m ~

Str. verticali: mista con pilastrature

Solai: mista

Copertura: non rilevabile

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: intonaco civile tinteggiato

Pavimentazione interna: ceramica

Infissi esterni ed interni: finestre ante al battente in metallo, porte tamburate

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Imp. elettrico sottotraccia a 220 V (da separare da altra uiu)

Terreno esclusivo: nn

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBIcato A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

---

Fondazioni: nds

Esposizione: est

Altezza interna utile: 2,80 m ~

Str. verticali: mista con pilastrature

Solai: mista

Copertura: non rilevabile  
Manto di copertura: tegole in cotto  
Pareti esterne ed interne: intonaco civile tinteggiato  
Pavimentazione interna: ceramica  
Infissi esterni ed interni: finestre ante al battente in metallo, porte tamburate  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Imp. elettrico sottotraccia a 220 V (da separare da altra uiu)  
Terreno esclusivo: nn

---

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

---

Fondazioni: nds  
Esposizione: est  
Altezza interna utile: 2,80 m ~  
Str. verticali: mista con pilastrature  
Solai: mista  
Copertura: non rilevabile  
Manto di copertura: tegole in cotto  
Pareti esterne ed interne: intonaco civile tinteggiato  
Pavimentazione interna: ceramica  
Infissi esterni ed interni: finestre ante al battente in metallo, porte tamburate  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Imp. elettrico sottotraccia a 220 V (da separare da altra uiu)  
Terreno esclusivo: nn

---

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo l'unità risultava nella disponibilità di terzo soggetto, il quale la collega (assieme ad altra unità identificata dal sub. 22) con altra u.i.u. (non oggetto di esecuzione e non di proprietà dell'esecutato) a piano terra a mezzo scala interna di collegamento; risulta in essere contratto di locazione (allegato) registrato alla Ag. delle Entrate di Pontedera in data 01.04.2015 con il n° 1085.

---

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo l'unità risultava nella disponibilità di terzo soggetto, il quale la collega (assieme ad altra unità identificata dal sub. 21) con altra u.i.u. (non oggetto di esecuzione e non di proprietà dell'esecutato) a piano terra a mezzo scala interna di collegamento; risulta in essere contratto di locazione (allegato) registrato alla Ag. delle Entrate di Pontedera in data 01.04.2015 con il

n° 1085.

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo l'unità risultava nella disponibilità dell'esecutato.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/08/1968 al 30/11/1990	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Michelangeli Edda	06/09/1968	75510	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	06/09/1968		5318
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/1990 al 28/12/1991	**** Omissis ****	Successione di Visconti Giuseppe			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/11/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	05/07/1991		5056
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2010 al 30/11/2020	**** Omissis ****	Divisone			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Galeazzo Martini	28/12/1991	298043	
		Trascrizione			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	24/01/1992	1523	
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>14/08/1968</b> al <b>30/11/1990</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Michelangeli Edda	06/09/1968	75510	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	06/09/1968		5318
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>30/11/1990</b> al <b>28/12/1991</b>	**** Omissis ****	<b>Successione di Visconti Giuseppe</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			30/11/1990		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	05/07/1991		5056
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>28/07/2010</b> al <b>30/11/2020</b>	**** Omissis ****	<b>Divisone</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Galeazzo Martini	28/12/1991	298043	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	24/01/1992	1523	
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>14/08/1968</b> al <b>30/11/1990</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Michelangeli Edda	06/09/1968	75510	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	06/09/1968		5318
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal <b>30/11/1990</b> al <b>28/12/1991</b>	**** Omissis ****	<b>Successione di Visconti Giuseppe</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	30/11/1990				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Livorno	05/07/1991				5056
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>28/07/2010</b> al <b>30/11/2020</b>	**** Omissis ****			<b>Divisone</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Galeazzo Martini	28/12/1991	298043	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Livorno	24/01/1992	1523	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 30/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Livorno il 11/05/2012  
Reg. gen. 6596 - Reg. part. 933  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 250.000,00  
Interessi: € 250.000,00  
Rogante: D'Errico Angelo  
Data: 08/05/2012  
N° repertorio: 45669
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Livorno il 26/09/2017  
Reg. gen. 2642 - Reg. part. 2642  
Quota: 1/1  
Importo: € 85.505,95  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### ***Trascrizioni***

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 15/05/2020  
Reg. gen. 6050 - Reg. part. 4044  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 30/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Livorno il 11/05/2012  
Reg. gen. 6596 - Reg. part. 933  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.000,00  
Interessi: € 250.000,00  
Rogante: D'Errico Angelo  
Data: 08/05/2012  
N° repertorio: 45669
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Livorno il 26/09/2017  
Reg. gen. 2642 - Reg. part. 2642  
Quota: 1/1  
Importo: € 85.505,95  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 15/05/2020  
Reg. gen. 6050 - Reg. part. 4044  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 30/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Livorno il 11/05/2012  
Reg. gen. 6596 - Reg. part. 933  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 250.000,00  
Interessi: € 250.000,00  
Rogante: D'Errico Angelo  
Data: 08/05/2012  
N° repertorio: 45669
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Livorno il 26/09/2017

Reg. gen. 2642 - Reg. part. 2642  
Quota: 1/1  
Importo: € 85.505,95  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Livorno il 15/05/2020  
Reg. gen. 6050 - Reg. part. 4044  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

---

Sulla scorta della documentazione in atti e di quella reperita l'immobile risulta essere stato edificato in epoca successiva alla data del 01/09/1967, e più precisamente in forza della Licenza Edilizia 178 del 19/06/1968; successivamente sono intervenute ulteriori pratiche edilizie che hanno interessato l'intero fabbricato e/o le unità oggetto di E.I.:

- P.E. 261/2010 (DIA per manutenzione straordinaria di u.i. commerciale)
- P.E. 389/2011 (DIA per manutenzione straordinaria)
- P.E. 13/2015 per AGIBILITA' in data 24/03/2015 prot. 004645

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

---

Sulla scorta della documentazione in atti e di quella reperita l'immobile risulta essere stato edificato in epoca successiva alla data del 01/09/1967, e più precisamente in forza della Licenza Edilizia 178 del 19/06/1968; successivamente sono intervenute ulteriori pratiche edilizie che hanno interessato l'intero fabbricato e/o le unità oggetto di E.I.:

- P.E. 261/2010 (DIA per manutenzione straordinaria di u.i. commerciale)
- P.E. 389/2011 (DIA per manutenzione straordinaria)
- P.E. 13/2015 per AGIBILITA' in data 24/03/2015 prot. 004645

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

---

Sulla scorta della documentazione in atti e di quella reperita l'immobile risulta essere stato edificato in epoca successiva alla data del 01/09/1967, e più precisamente in forza della Licenza Edilizia 178 del 19/06/1968; successivamente sono intervenute ulteriori pratiche edilizie che hanno interessato l'intero fabbricato e/o le unità oggetto di E.I.:

- P.E. 261/2010 (DIA per manutenzione straordinaria di u.i. commerciale)
- P.E. 389/2011 (DIA per manutenzione straordinaria)
- P.E. 13/2015 per AGIBILITA' in data 24/03/2015 prot. 004645

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

---

Raffrontando lo stato dei luoghi con la rappresentazione dell'ultimo grafico allegato all'ultimo titolo edilizio emerge sostanziale conformità, in via prudenziale e cautelativa, visto anche il tipo di vendita, si prevedono comunque i costi per la regolarizzazione tramite una richiesta di accertamento di conformità in sanatoria per l'ottenimento di una attestazione di conformità in sanatoria (il Comune verificate le condizioni di sanabilità potrà rilasciare la conformità o ordinare il ripristino della situazione preesistente). Per detta pratica si stimano costi omnicomprensivi (diritti, sanzioni e spese tecniche ) per euro 5.000,00 che saranno decurtati nel valore staggito.

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

---

Raffrontando lo stato dei luoghi con la rappresentazione dell'ultimo grafico allegato all'ultimo titolo edilizio emerge sostanziale conformità, in via prudenziale e cautelativa, visto anche il tipo di vendita, si prevedono comunque i costi per la regolarizzazione tramite una richiesta di accertamento di conformità in sanatoria per l'ottenimento di una attestazione di conformità in sanatoria (il Comune verificate le condizioni di sanabilità potrà rilasciare la conformità o ordinare il ripristino della situazione preesistente). Per detta pratica si stimano costi omnicomprensivi (diritti, sanzioni e spese tecniche ) per euro 5.000,00 che saranno decurtati nel valore staggito.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

---

Raffrontando lo stato dei luoghi con la rappresentazione dell'ultimo grafico allegato all'ultimo titolo edilizio emerge che lo stato dei luoghi non corrisponde pienamente a quanto rappresentato nei grafici urbanistici; non corrisponde pienamente la distribuzione interna, sono presenti dei divisori in cartongesso.

Si prevede la messa in pristino mediante la demolizione dei divisori, stimando un deprezzamento di € 5.000 omnicomprensivo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBIcato A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

---

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

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

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBIcato A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

---

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

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

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBIcato A PONSACCO (PI) - VIA AUGUSTO VANNI N. 65 PIANO: 1**

---

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

Non si è a conoscenza di presenza di 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. Rilevo di aver proceduto con la formazione di un lotto unico in considerazione del fatto che allo stato l'accesso alle tre unità è garantito solo per tramite della scala di accesso del sub. 24 che mediante la demolizione di un tamponamento in materiale leggero consente l'accesso alle altre due unità in esecuzione; i costi per il ripristino dello stato dei luoghi, con particolare riferimento alla separazione fisica del sub 22 e 21, dall'unità immobiliare sottostante in terza proprietà con la quale vi è

collegamento fisico sono già stati considerati ai fini della valutazione.

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1  
Trattasi di unità immobiliare ad uso negozio posta al piano primo di maggior fabbricato elevato a quattro piani fuori terra, e composta da un locale uso negozio, un locale ufficio ed uno destinato ad archivio; di fatto l'unità è collegata ed accessibile per tramite di altra u.i.u. sempre oggetto della procedura di E.I. per cui la presente relazione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 26, Sub. 21, Categoria C1, Graffato no  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 54.150,00  
Data l'impossibilità a reperire comparabili simili al subject nel segmento di mercato entro il quale lo stesso rientra per procedere con una valutazione per confronto di mercato, ho optato per una valutazione tramite il metodo dei costi.  
Il valore indicato quale prezzo a base d'asta, in considerazione della particolare modalità di alienazione dell'immobile, tiene conto inoltre degli aspetti relativi alla regolarità edilizio-urbanistica e catastale come per meglio espresso nei relativi paragrafi, avendo depurato il valore staggito degli eventuali costi per regolarizzazioni ed aggiornamenti edilizio/urbanistici e catastali.
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1  
Trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino accessorio di negozio posta al piano primo di maggior fabbricato elevato a quattro piani fuori terra, e composta da unico ampio locale uso magazzino di negozio, per tramite del quale si ha eccesso alla u.i.u. descritta al bene n° 1 (sub. 21); di fatto l'accesso all'unità avviene per mezzo di una scala interna che diparte da altra unità commerciale al piano terra in terza proprietà e con la quale risulta collegata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 26, Sub. 22, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 114.950,00  
Data l'impossibilità a reperire comparabili simili al subject nel segmento di mercato entro il quale lo stesso rientra per procedere con una valutazione per confronto di mercato, ho optato per una valutazione tramite il metodo dei costi.  
Il valore indicato quale prezzo a base d'asta, in considerazione della particolare modalità di alienazione dell'immobile, tiene conto inoltre degli aspetti relativi alla regolarità edilizio-urbanistica e catastale come per meglio espresso nei relativi paragrafi, avendo depurato il valore staggito degli eventuali costi per regolarizzazioni ed aggiornamenti edilizio/urbanistici e catastali.
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1  
Trattasi di unità immobiliare destinata a magazzino, posta al piano primo di maggior fabbricato elevato a quattro piani fuori terra, e composta da unico ampio locale uso magazzino; l'accesso all'unità avviene dapprima per tramite di spazi esterni comuni ad altre u.i.u. anche in terza proprietà e poi a mezzo di scala sulla quale insiste diritto di passo per accesso ad altre unità.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 26, Sub. 24, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 98.000,00  
Data l'impossibilità a reperire comparabili simili al subject nel segmento di mercato entro il

quale lo stesso rientra per procedere con una valutazione per confronto di mercato, ho optato per una valutazione tramite il metodo dei costi.

Il valore indicato quale prezzo a base d'asta, in considerazione della particolare modalità di alienazione dell'immobile, tiene conto inoltre degli aspetti relativi alla regolarità edilizio-urbanistica e catastale come per meglio espresso nei relativi paragrafi, avendo depurato il valore staggito degli eventuali costi per regolarizzazioni ed aggiornamenti edilizio/urbanistici e catastali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Negozio Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1	57,00 mq	950,00 €/mq	€ 54.150,00	100,00%	€ 54.150,00
<b>Bene N° 2</b> - Negozio Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1	121,00 mq	950,00 €/mq	€ 114.950,00	100,00%	€ 114.950,00
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1	140,00 mq	700,00 €/mq	€ 98.000,00	100,00%	€ 98.000,00
				Valore di stima:	€ 267.100,00

Valore di stima: € 267.100,00

## Deprezzamenti

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

**Valore finale di stima: € 240.390,00**

Data l'impossibilità a reperire comparabili simili al subject nel segmento di mercato entro il quale lo stesso rientra per procedere con una valutazione per confronto di mercato, ho optato per una valutazione tramite il metodo dei costi.

Il valore indicato quale prezzo a base d'asta, in considerazione della particolare modalità di alienazione dell'immobile, tiene conto inoltre degli aspetti relativi alla regolarità edilizio-urbanistica e catastale come per meglio espresso nei relativi paragrafi, avendo depurato il valore staggito degli eventuali costi per regolarizzazioni ed aggiornamenti edilizio/urbanistici e catastali, nonché i costi per separazione fisica del sub. 22 da altra u.i.u. in terza proprietà.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Rilevo di aver proceduto con la formazione di un lotto unico in considerazione del fatto che allo stato l'accesso alle tre unità è garantito solo per tramite della scala di accesso del sub. 24 che mediante la demolizione di un tamponamento in materiale leggero consente l'accesso alle altre due unità in esecuzione; eventuali formazioni di più lotti possono essere valutate ma precisando che renderebbero le unità contraddistinte dai subb. 21 e 22 intercluse e quindi limitatamente appetibili.

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.

Santa Maria a Monte, li 30/11/2020

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

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - copia locazione per i subb. 21 e 22
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Foto
- ✓ Altri allegati - elaborato planimetrico

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1  
Trattasi di unità immobiliare ad uso negozio posta al piano primo di maggior fabbricato elevato a quattro piani fuori terra, e composta da un locale uso negozio, un locale ufficio ed uno destinato ad archivio; di fatto l'unità è collegata ed accessibile per tramite di altra u.i.u. sempre oggetto della procedura di E.I. per cui la presente relazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 26, Sub. 21, Categoria C1, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla scorta della documentazione in atti e di quella reperita l'immobile risulta essere stato edificato in epoca successiva alla data del 01/09/1967, e più precisamente in forza della Licenza Edilizia 178 del 19/06/1968; successivamente sono intervenute ulteriori pratiche edilizie che hanno interessato l'intero fabbricato e/o le unità oggetto di E.I.: - P.E. 261/2010 (DIA per manutenzione straordinaria di u.i. commerciale) - P.E. 389/2011 (DIA per manutenzione straordinaria) - P.E. 13/2015 per AGIBILITA' in data 24/03/2015 prot. 004645
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1  
Trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino accessorio di negozio posta al piano primo di maggior fabbricato elevato a quattro piani fuori terra, e composta da unico ampio locale uso magazzino di negozio, per tramite del quale si ha eccesso alla u.i.u. descritta al bene n° 1 (sub. 21); di fatto l'accesso all'unità avviene per mezzo di una scala interna che diparte da altra unità commerciale al piano terra in terza proprietà e con la quale risulta collegata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 26, Sub. 22, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla scorta della documentazione in atti e di quella reperita l'immobile risulta essere stato edificato in epoca successiva alla data del 01/09/1967, e più precisamente in forza della Licenza Edilizia 178 del 19/06/1968; successivamente sono intervenute ulteriori pratiche edilizie che hanno interessato l'intero fabbricato e/o le unità oggetto di E.I.: - P.E. 261/2010 (DIA per manutenzione straordinaria di u.i. commerciale) - P.E. 389/2011 (DIA per manutenzione straordinaria) - P.E. 13/2015 per AGIBILITA' in data 24/03/2015 prot. 004645
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1  
Trattasi di unità immobiliare destinata a magazzino, posta al piano primo di maggior fabbricato elevato a quattro piani fuori terra, e composta da unico ampio locale uso magazzino; l'accesso all'unità avviene dapprima per tramite di spazi esterni comuni ad altre u.i.u. anche in terza proprietà e poi a mezzo di scala sulla quale insiste diritto di passo per accesso ad altre unità.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 26, Sub. 24, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla scorta della documentazione in atti e di quella reperita l'immobile risulta essere stato edificato in epoca successiva alla data del 01/09/1967, e più precisamente in forza della Licenza Edilizia 178 del 19/06/1968; successivamente sono intervenute ulteriori pratiche edilizie che hanno interessato l'intero fabbricato e/o le unità oggetto di E.I.: - P.E. 261/2010 (DIA per manutenzione straordinaria di u.i. commerciale) - P.E. 389/2011 (DIA per manutenzione straordinaria) - P.E. 13/2015 per AGIBILITA' in data 24/03/2015 prot. 004645

**Prezzo base d'asta: € 240.390,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 42/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 240.390,00**

<b>Bene N° 1 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 26, Sub. 21, Categoria C1, Graffato no	<b>Superficie</b>	57,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo generale è buono.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare ad uso negozio posta al piano primo di maggior fabbricato elevato a quattro piani fuori terra, e composta da un locale uso negozio, un locale ufficio ed uno destinato ad archivio; di fatto l'unità è collegata ed accessibile per tramite di altra u.i.u. sempre oggetto della procedura di E.I. per cui la presente relazione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Bene N° 2 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 26, Sub. 22, Categoria C1	<b>Superficie</b>	121,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo generale è buono.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino accessorio di negozio posta al piano primo di maggior fabbricato elevato a quattro piani fuori terra, e composta da unico ampio locale uso magazzino di negozio, per tramite del quale si ha eccesso alla u.i.u. descritta al bene n° 1 (sub. 21); di fatto l'accesso all'unità avviene per mezzo di una scala interna che diparte da altra unità commerciale al piano terra in terza proprietà e con la quale risulta collegata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Bene N° 3 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ponsacco (PI) - VIA AUGUSTO VANNI n. 65 piano: 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 26, Sub. 24, Categoria C2	<b>Superficie</b>	140,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo generale è buono.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare destinata a magazzino, posta al piano primo di maggior fabbricato elevato a quattro piani fuori terra, e composta da unico ampio locale uso magazzino; l'accesso all'unità avviene		

	dapprima per tramite di spazi esterni comuni ad altre u.i.u. anche in terza proprietà e poi a mezzo di scala sulla quale insiste diritto di passo per accesso ad altre unità.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.