
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bendinelli David, nell'Esecuzione Immobiliare 131/2022 del R.G.E.
promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa	8
Lotto 1.....	9
Descrizione	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	11
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2	16
Descrizione	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità	17
Confini	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali	18
Stato conservativo	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	20
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 3	23

Descrizione	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità	24
Confini	24
Consistenza	25
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Dati Catastali	25
Stato conservativo	26
Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali	27
Formalità pregiudizievoli	27
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Lotto 4.....	30
Descrizione	31
Completezza documentazione ex art. 567.....	31
Titolarità	31
Confini	31
Consistenza	32
Cronistoria Dati Catastali.....	32
Dati Catastali	32
Stato conservativo	33
Parti Comuni.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici	33
Stato di occupazione	33
Provenienze Ventennali	34
Formalità pregiudizievoli	34
Normativa urbanistica	35
Regolarità edilizia	35
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Lotto 5.....	38
Descrizione	39
Completezza documentazione ex art. 567.....	39
Titolarità	39
Confini	39

Consistenza	40
Cronistoria Dati Catastali.....	40
Dati Catastali	40
Stato conservativo	41
Parti Comuni.....	41
Servitù, censo, livello, usi civici	41
Stato di occupazione	41
Provenienze Ventennali	42
Formalità pregiudizievoli	42
Normativa urbanistica	43
Regolarità edilizia	43
Vincoli od oneri condominiali.....	44
Lotto 6	46
Descrizione	47
Completezza documentazione ex art. 567.....	47
Titolarità	47
Confini	47
Consistenza	48
Cronistoria Dati Catastali.....	48
Dati Catastali	48
Stato conservativo	49
Parti Comuni.....	49
Servitù, censo, livello, usi civici	49
Stato di occupazione	49
Provenienze Ventennali	50
Formalità pregiudizievoli	51
Normativa urbanistica	52
Regolarità edilizia	52
Vincoli od oneri condominiali.....	53
Lotto 7	54
Descrizione	55
Bene N° 7 - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud n.164, loc. Santa Colomba, piano T.....	55
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud, Loc. Santa Colomba	55
Completezza documentazione ex art. 567.....	56
Bene N° 7 - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud n.164, loc. Santa Colomba, piano T.....	56
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud, Loc. Santa Colomba	56

Titolarità	56
Bene N° 7 - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud n.164, loc. Santa Colomba, piano T.....	56
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud, Loc. Santa Colomba	56
Confini	56
Bene N° 7 - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud n.164, loc. Santa Colomba, piano T.....	57
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud, Loc. Santa Colomba	57
Consistenza	57
Bene N° 7 - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud n.164, loc. Santa Colomba, piano T.....	57
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud, Loc. Santa Colomba	57
Cronistoria Dati Catastali.....	58
Bene N° 7 - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud n.164, loc. Santa Colomba, piano T.....	58
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud, Loc. Santa Colomba	58
Dati Catastali	59
Bene N° 7 - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud n.164, loc. Santa Colomba, piano T.....	59
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud, Loc. Santa Colomba	60
Stato conservativo	60
Bene N° 7 - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud n.164, loc. Santa Colomba, piano T.....	60
Parti Comuni.....	61
Bene N° 7 - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud n.164, loc. Santa Colomba, piano T.....	61
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud, Loc. Santa Colomba	61
Servitù, censo, livello, usi civici	61
Bene N° 7 - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud n.164, loc. Santa Colomba, piano T.....	61
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud, Loc. Santa Colomba	61
Stato di occupazione	61
Bene N° 7 - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud n.164, loc. Santa Colomba, piano T.....	61
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud, Loc. Santa Colomba	61
Provenienze Ventennali	61

Bene N° 7 - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud n.164, loc. Santa Colomba, piano T.....	61
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud, Loc. Santa Colomba	63
Formalità pregiudizievoli	64
Bene N° 7 - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud n.164, loc. Santa Colomba, piano T.....	64
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud, Loc. Santa Colomba	64
Normativa urbanistica	65
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud, Loc. Santa Colomba	65
Regolarità edilizia	65
Bene N° 7 - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud n.164, loc. Santa Colomba, piano T.....	65
Vincoli od oneri condominiali.....	67
Bene N° 7 - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud n.164, loc. Santa Colomba, piano T.....	67
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud, Loc. Santa Colomba	67
Stima / Formazione lotti	68
Lotto 1	68
Lotto 2	69
Lotto 3	71
Lotto 4	72
Lotto 5	74
Lotto 6	75
Lotto 7	77
Riepilogo bando d'asta.....	81
Lotto 1	81
Lotto 2	81
Lotto 3	81
Lotto 4	82
Lotto 5	82
Lotto 6	82
Lotto 7	83
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 131/2022 del R.G.E.	85
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 68.500,00	85
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 224.000,00	85
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 63.000,00	86
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 199.500,00	86

Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 210.000,00	87
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 264.000,00	87
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 755.000,00	88
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	90
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - Via Roma n.59, piano T-1	90
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Bientina (PI) - Via di Tarantano n.22 Loc. Santa Colomba	90
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Corso Principe Amedeo n.4, piano 1	91
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via San Faustino n.10, piano 1.....	91
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via San Faustino n.8, piano 2	92
Bene N° 6 - Fabbricato artigianale ubicato a Pontedera (PI) - Via Barsanti n.9, piano T-1	93
Bene N° 7 - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud n.164, loc. Santa Colomba, piano T.....	94
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud, Loc. Santa Colomba	94

INCARICO

All'udienza del 18/10/2022, il sottoscritto Geom. Bendinelli David, con studio in Via Tosco Romagnola, 2621 - 56021 - Cascina (PI), email bendinelli@studiogehome.it, PEC david.bendinelli@geopec.it, Tel. 334 5052200, Fax 050 770352, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/10/2022 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 Pontedera (PI) - Via Roma n.59, piano T-1
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Bientina (PI) - Via di Tarantano n.22 Loc. Santa Colomba
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Corso Principe Amedeo n.4, piano 1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via San Faustino n.10, piano 1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via San Faustino n.8, piano 2
- **Bene N° 6** - Fabbricato artigianale ubicato a Pontedera (PI) - Via Barsanti n.9, piano T-1
- **Bene N° 7** - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud n.164, loc. Santa Colomba, piano T
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud, Loc. Santa Colomba

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - Via Roma n.59, piano T-1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un'unità immobiliare adibita a negozio, sita in Pontedera via Roma n.59, angolo via della Misericordia, posta al piano terra e primo, collegati tra loro da vano scala esclusivo, e facente parte di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra; si compone al piano terra da un ampio vano e bagno; al piano primo da un ampio vano, antibagno e bagno. Vi si accede direttamente da via Roma.

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.

Il sopralluogo dell'immobile è stato effettuato in data 01/03/2023.

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)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con via della Misericordia, ad ovest con via Roma, a sud con proprietà **** Omissis ****, il tutto salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	49,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	3,15 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				62,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 03/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 16, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2,5 Superficie catastale 61 mq Rendita € 161,39 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 03/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 16, Sub. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 24 Superficie catastale 28 mq Rendita € 944,50 Piano T
Dal 03/09/2021 al 12/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 16, Sub. 3 Categoria C1 Cl.8, Cons. 29 Superficie catastale 61 mq Rendita € 1.141,27 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

								e			
	13	16	3		C1	8	29	61 mq	1141,27 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 1/03/2023 ed a seguito della sovrapposizione tra la planimetria catastale ed il rilievo dello stato attuale, sono emerse alcune difformità sull’immobile, nello specifico è stata modificata la disposizione interna dei servizi igienici (sia del piano terra che del piano primo).
Per quanto sopra detto dovrà essere aggiornata la planimetria catastale previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.
Il costo dell'aggiornamento catastale è stato quantificato nel paragrafo regolarità edilizia.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 del c.c., in particolare la copertura, le facciate e muri perimetrali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù, censi, livelli o usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Dal 08/11/1990 al 12/07/2022	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Marinella	24/10/1990	3953	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	08/11/1990	15101	10227
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera (PI)	07/11/1990	1897	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità immobiliare di Pisa aggiornate al 17/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 01/04/2009
Reg. gen. 6388 - Reg. part. 1143
Quota: 1/1
Importo: € 1.760.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pisa il 10/06/2014
Reg. gen. 8615 - Reg. part. 1265
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 12/07/2022

Reg. gen. 14917 - Reg. part. 10669

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Pontedera l'immobile ricade nell'UTOE 1B1a Pontedera Ovest e classificato nella zona B, sottozona B1 - insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico, comparto 20, ed è disciplinato dagli art.8, 8.1 e 53 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) di riferimento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'ufficio Tecnico del Comune di Pontedera, per il bene in oggetto, risulta depositata la seguente pratica edilizia:

- D.I.A. n.86-03 prot.n.0010995 del 24/02/2003 per fusione di due unità immobiliari e realizzazione di servizio igienico.

In seguito, non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie inerenti l'immobile in oggetto.

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.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato ed a seguito della sovrapposizione con le verifiche/rilevazioni sono emerse difformità sull'immobile, interne inerenti la traslazione di tramezzature (è stata modificata la disposizione interna dei servizi igienici sia del piano terra che del piano primo) prospettiche, con modifica delle

aperture finestrate.

Al fine di regolarizzare le suddette difformità occorrerà presentare una pratica edilizia per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014, e comunque tale regolarizzazione potrà essere definita dall'eventuale aggiudicatario solo al termine dell'iter concordato con l'ufficio tecnico del Comune di Pontedera.

Il costo per la predetta pratica edilizia si può quantificare in via prudenziale in €.4.000,00 circa, comprensivi dell'aggiornamento della planimetria catastale.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Bientina (PI) - Via di Tarantino n.22 Loc. Santa Colomba

DESCRIZIONE

Piena proprietà di una villetta di tipologia a schiera sita in Bientina, località Santa Colomba, via di Tarantino n.22. La villetta in oggetto si dispone su quattro piani: interrato, terra, primo e sottotetto collegati tra loro da scala interna e composti: al piano interrato da cantina, tre ripostigli e scannafosso su tre lati; al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina con piccolo ripostiglio e bagno, al primo piano da tre camere oltre disimpegno notte e bagno, il tutto corredato da terrazzo con accesso da due camere; al piano sottotetto da un ampia soffitta. Completa la proprietà un porticato di ingresso ed un resede esclusivo posto su tre lati adibito a giardino. Alla villetta si accede dalla via di Tarantino mediante strada privata catastalmente identificata dal fg.28 part.374 sub.8 (bene comune non censibile ai subb. dal 1 al 6).

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.

Il sopralluogo dell'immobile è stato effettuato in data 01/03/2023.

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)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con proprietà **** Omissis ****, ad est con via di Tarantano, ad ovest con proprietà **** Omissis ****, a sud con strada privata identificata catastalmente dalla part.374 sub.8 (BCNC), il tutto salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	2,70 m	T-1
Cantina	52,00 mq	60,00 mq	0,50	30,00 mq	2,60 m	S1
Soffitta	56,00 mq	62,00 mq	0,30	18,60 mq	1,60 m	2
Terrazzo	14,00 mq	14,00 mq	0,15	2,10 mq	0,00 m	1
Porticato	24,00 mq	24,00 mq	0,30	7,20 mq	0,00 m	T
Resede esclusivo	185,00 mq	185,00 mq	0,10	18,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				196,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				196,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1994 al 12/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 374, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 147 mq Rendita € 1.141,37 Piano S1-T-1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato

	28	374	1		A2	2	8,5	147 mq	1141,37 €	S1-T-1-2	
--	----	-----	---	--	----	---	-----	--------	--------------	----------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 1/03/2023 ed a seguito della sovrapposizione tra la planimetria catastale ed il rilievo dello stato attuale, sono emerse alcune difformità sull'immobile, nello specifico modifiche interne, prospettiche e di sagoma fuori tolleranza.

Per quanto sopra detto dovrà essere aggiornata la planimetria catastale previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

Il costo dell'aggiornamento catastale è stato quantificato nel paragrafo regolarità edilizia.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 del c.c. ed in particolare, i muri perimetrali e la strada privata identificata catastalmente dalla part.374 sub.8, bene comune non censibile ai subb. dal 1 al 6.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di provenienza ai rogiti Notaio Paolo Ghiretti del 13/12/1994 rep.19047 trascritto a Pisa il 28/12/1994 al n.10741 particolare, viene riportato che "sull'area rappresentata nel foglio 28 dalla part.374 grava una servitù di passo con ogni mezzo a favore delle part.353 e 354"; sempre dal predetto atto si riporta: "ciascuna parte acquirente prende atto che l'originaria particella 337 (della consistenza di mq.2615) del foglio 28 è gravata da servitù di elettrodotto a favore dell'Enel costituita detta servitù, con atto ai rogiti Notaio Martini del 28/04/1977 trascritto a Pisa il 13/05/1977 al n.3629 particolare, ed è grava dal vincolo non edificandi per un indice volumetrico parti a 500 mc. da utilizzare per la realizzazione del progetto edilizio sui terreni confinanti di proprietà **** Omissis ****, il tutto come meglio risulta dall'atto Notaio Martini del 2/08/1989, registrato a Pontedera l'11/08/1989 al n.1616, che ciascuna parte acquirente dichiara di ben conoscere".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1994 al 12/07/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Ghiretti	13/12/1994	19047	6763
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	28/12/1994	15990	10741
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera (PI)	02/01/1995	12	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa aggiornate al 17/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 01/04/2009
Reg. gen. 6388 - Reg. part. 1143
Quota: 1/1
Importo: € 1.760.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pisa il 10/06/2014
Reg. gen. 8615 - Reg. part. 1265
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 12/07/2022
Reg. gen. 14917 - Reg. part. 10669
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

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.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'ufficio Tecnico del Comune di Bientina, per il bene in oggetto, risulta depositata la seguente pratica edilizia:

- C.E. n.83/92 prot.n.5103 del 16/03/1993 per la realizzazione di fabbricato per civile abitazione.

In seguito, non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie inerenti l'immobile in oggetto.

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.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato ed a seguito della sovrapposizione con le verifiche/rilevazioni sono emerse difformità sull'immobile, interne, prospettiche e di sagoma fuori tolleranza.

Al fine di regolarizzare le suddette difformità occorrerà presentare una pratica edilizia per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014, e comunque tale regolarizzazione potrà

essere definita dall'eventuale aggiudicatario solo al termine dell'iter concordato con l'ufficio tecnico del Comune di Bientina.

Il costo per la predetta pratica edilizia si può quantificare in via prudenziale in €6.000,00 circa, comprensivi dell'aggiornamento della planimetria catastale.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Corso Principe Amedeo n.4, piano 1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale sito in Pontedera, Corso Principe Amedeo n.4, composto da soggiorno, cucina, camera, ripostiglio e bagno; vi si accede dal Corso Principe Amedeo mediante vano scala a 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.

Il sopralluogo dell'immobile è stato effettuato in data 01/03/2023.

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)

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala a comune, Corso Principe Amedeo, proprietà **** Omissis ****, il tutto salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	53,00 mq	63,00 mq	1,00	63,00 mq	3,60 m	1
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/02/1993 al 12/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 460, Sub. 7 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 Superficie catastale 64 mq Rendita € 309,87 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	12	460	7		A4	5	4	64 mq	309,87 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 1/03/2023 ed a seguito della sovrapposizione tra la planimetria catastale ed il rilievo dello stato attuale, sono emerse alcune difformità sull’immobile, nello specifico è stata demolita la parete che divideva l'ingresso dal soggiorno.
Per quanto sopra detto dovrà essere aggiornata la planimetria catastale previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

Il costo dell'aggiornamento catastale è stato quantificato nel paragrafo regolarità edilizia.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 del c.c. ed in particolare il vano scala, la copertura e le facciate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censi, livelli e usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/05/2019
- Scadenza contratto: 31/05/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato con contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo, opponibile alla procedura, stipulato tra l'esecutato e **** Omissis **** del 17/05/2019 registrato a Pontedera il 20/05/2019 al n.1692 serie 1T.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 220,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/03/1985 al 12/07/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Galeazzo Martini	28/02/1985	200467	22279
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	09/03/1985	2692	1971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera	18/03/1985	811	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità immobiliare di Pisa aggiornate al 01/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pisa il 10/06/2014
Reg. gen. 8615 - Reg. part. 1265
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 12/07/2022

Reg. gen. 14917 - Reg. part. 10669

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Pontedera l'immobile ricade nell'UTOE 1B1a Pontedera Ovest e classificato nella zona A, sottozona A1 - insediamenti di particolare valore storico, architettonico, urbanistico o ambientale ed è disciplinato dagli art.7 e 53 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) di riferimento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'ufficio Tecnico del Comune di Pontedera, per il bene in oggetto, non risultano agli atti pratiche edilizie.

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.

Considerato quindi che per l'immobile in oggetto non risulta alcuna pratica edilizia visionabile e di conseguenza non esiste una rappresentazione grafica planimetrica attestante lo stato legittimo dello stesso, l'unico elemento grafico di supporto resta la planimetria catastale d'impianto.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 1/03/2023 ed a seguito della sovrapposizione tra la planimetria catastale ed il rilievo dello stato attuale, sono emerse alcune difformità sull'immobile, nello specifico è stata demolita la parete che divideva l'ingresso dal soggiorno.

Al fine di regolarizzare la suddetta difformità occorrerà presentare una pratica edilizia per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014, e comunque tale regolarizzazione potrà essere definita dall'eventuale aggiudicatario solo al termine dell'iter concordato con l'ufficio tecnico del Comune di Pontedera.

Il costo per la predetta pratica edilizia si può quantificare in via prudenziale in €3.000,00 circa, comprensivi dell'aggiornamento della planimetria catastale.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via San Faustino n.10, piano 1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato condominiale, elevato su quattro piani fuori terra, costituito da vari appartamenti, negozi, uffici ed autorimesse, comprendente anche un locale per attività commerciale. L'appartamento in oggetto è ubicato al piano primo, secondo da terra, lato ovest, con accesso dal vano scala e ascensore condominiali, composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno notte, tre camere, due bagni, ripostiglio e due terrazzi; uno sul lato nord e l'altro sul lato sud-ovest. E' corredato da locale autorimessa al piano terreno, e precisamente il secondo a partire da ovest con ingresso dal resede condominiale destinato a parcheggio a cui si accede da via Rossini.

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.

Il sopralluogo dell'immobile è stato effettuato in data 01/03/2023.

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)

CONFINI

L'appartamento confina a nord con proiezione resede a comune identificato dalla part.559 sub.26 e via San Faustino, a sud con proiezione resede a comune identificato dalla part.559 sub.23, ad est con proprietà **** Omissis **** e vano scala condominiale, il tutto salvo se altri.

Il garage confina a nord con vano scala a comune identificato dalla part.559 sub.28, a sud con resede a comune identificato dalla part.559 sub.23, ad ovest con proprietà **** Omissis ****, ad est con proprietà **** Omissis ****, il tutto salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	95,50 mq	112,00 mq	1,00	112,00 mq	2,70 m	1
Balconi-terrazzi	18,00 mq	19,00 mq	0,15	2,85 mq	0,00 m	1
Garage	16,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				132,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/06/2002 al 12/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 559, Sub. 40 Categoria C6 Cl.5, Cons. 15 Superficie catastale 17 mq Rendita € 75,14 Piano T
Dal 19/06/2002 al 12/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 559, Sub. 48 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 119 mq Rendita € 1.074,23 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	catasta le			
	12	559	48		A2	4	6,5	119 mq	1074,23 €	1	
	12	559	40		C6	5	15	17 mq	75,14 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare in oggetto la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 del c.c. ed in particolare:

- il resede destinato a parcheggio (gravato da diritto di passo a favore di terzi) identificato dalla part.559 sub.23 quale bene non censibile comune ai subalterni dal 30 al 58;
- la piazzetta e il marciapiede di Via San Faustino identificati dalla part.559 sub.26 quali beni non censibili comuni al sub.30 e ai sub. dal 42 al 58;
- il vano scale identificato dalla part.559 sub.28 quale bene comune non censibile comune ai sub.48 e 52;
- la loggetta identificata dalla part.559 sub.29 quale bene comune non censibile comune ai sub.43, 44, 48 e 52.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul resede destinato a parcheggio grava servitù di passo a favore di terzi come risulta dall'atto di provenienza ai rogiti Notaio Marinella del 19/6/2002 rep.12886.

Non vi sono censi, livelli e usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta occupato dal debitore

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/2002 al 12/07/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Marinella	19/06/2002	12886	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	26/06/2002	12327	8307
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera	03/07/2002	2082	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa aggiornate al 17/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 08/08/2017
Reg. gen. 15189 - Reg. part. 2586
Quota: 1/1
Importo: € 3.800.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 09/08/2017
Reg. gen. 15273 - Reg. part. 2601
Quota: 1/1
Importo: € 3.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 10/08/2017

Reg. gen. 15345 - Reg. part. 2616

Quota: 1/1

Importo: € 1.760.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 11/08/2017

Reg. gen. 15433 - Reg. part. 2636

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 12/07/2022

Reg. gen. 14917 - Reg. part. 10669

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Nell'atto di provenienza ai rogiti Notaio Marinella del 19/06/2002 rep.12886 è riportata una Convenzione edilizia stipulata tra la società **** Omissis **** ed il Comune di Pontedera del 25/06/1999 trascritta a Pisa il 19/07/1999 al n.8087 particolare.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Pontedera l'immobile ricade nell'UTOE 1B1a Pontedera Ovest e classificato nella zona A, sottozona A2 - insediamenti di valore storico, architettonico, urbanistico o ambientale ed è disciplinato dagli art.7, 7.2 e 53 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) di riferimento.

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.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'ufficio Tecnico del Comune di Pontedera, per il bene in oggetto, risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- C.E. 249/99 p.e. 568/98 del 03.08.1999;
- Comunicazione di fine lavori e domanda di abitabilità prot. 0020025 del 15.04.2002.

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.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato ed a seguito della sovrapposizione con le verifiche/rilevazioni sono emerse alcune difformità sull'immobile, interne e prospettiche.

Al fine di regolarizzare le suddette difformità occorrerà presentare una pratica edilizia per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014, e comunque tale regolarizzazione potrà essere definita dall'eventuale aggiudicatario solo al termine dell'iter concordato con l'ufficio tecnico del Comune di Pontedera.

Il costo per la predetta pratica edilizia si può quantificare in via prudenziale in €.4.000,00 circa.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

Per quanto riguarda gli impianti elettrico, termico ed idrico, le dichiarazioni di conformità presenti ed allegate alle pratiche edilizie, possono ritenersi conformi all'epoca della loro installazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il fabbricato condominiale che ricomprende l'appartamento in oggetto è amministrato dallo studio **** Omissis **** di Pontedera; il relativo regolamento si trova allegato all'atto Notaio Napolitano del 11/02/2002 registrato a Pontedera il 26/02/2002 al n.587, trascritto a Pisa il 20/02/2002 al n.2254 particolare.

Nel bilancio preventivo 2023/2024 fornito dall'amministratore, per l'appartamento in oggetto, gli oneri condominiali ammontavano ad € 264,00.

Si precisa che resteranno a carico del futuro aggiudicatario gli eventuali oneri non pagati dell'anno in corso del decreto di trasferimento e dell'anno precedente, ai sensi dell'art.63 c.4 delle disp.att. c.c.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via San Faustino n.8, piano 2

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato condominiale, elevato su quattro piani fuori terra, costituito da vari appartamenti, negozi, uffici ed autorimesse, comprendente anche un locale per attività commerciale. L'appartamento in oggetto è ubicato al piano secondo, terzo da terra, lato ovest, con accesso dal vano scala e ascensore condominiali; composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, ripostiglio, disimpegno notte, tre camere, due bagni e due terrazzi: uno sul lato nord e l'altro sul lato sud-ovest. E' corredato da locale autorimessa al piano terreno, e precisamente il terzo a partire da ovest con ingresso dal resede condominiale destinato a parcheggio a cui si accede da via Rossini.

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.

Il sopralluogo dell'immobile è stato effettuato in data 01/03/2023.

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)

CONFINI

L'appartamento confina a nord con proiezione resede a comune identificato dalla part.559 sub.26 e via San Faustino, a sud con proiezione resede a comune identificato dalla part.559 sub.23, ad est con proprietà **** Omissis ****, il tutto salvo se altri.

Il garage confina a nord con vano scala a comune identificato dalla part.559 sub.28, a sud con resede a comune identificato dalla part.559 sub.23, ad ovest con proprietà **** Omissis ****, ad est con proprietà **** Omissis ****, il tutto salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Appartamento	103,00 mq	119,00 mq	1,00	119,00 mq	2,70 m	2
Balconi-terrazzi	17,00 mq	18,00 mq	0,15	2,70 mq	0,00 m	2
Garage	16,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				139,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				139,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/06/2002 al 12/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 559, Sub. 39 Categoria C6 Cl.5, Cons. 16 Superficie catastale 17 mq Rendita € 80,15 Piano T
Dal 19/06/2002 al 12/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 559, Sub. 52 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale 126 mq Rendita € 1.156,86 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superfic ie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	catasta le			
	12	559	52		A2	4	7	126 mq	1156,86 €	2	
	12	559	39		C6	5	16	17 mq	80,15 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare in oggetto la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 del c.c. ed in particolare:

- il resede destinato a parcheggio (gravato da diritto di passo a favore di terzi) identificato dalla part.559 sub.23 quale bene non censibile comune ai subalterni dal 30 al 58;
- la piazzetta e il marciapiede di Via San Faustino identificati dalla part.559 sub.26 quali beni non censibili comuni al sub.30 e ai sub. dal 42 al 58;
- il vano scale identificato dalla part.559 sub.28 quale bene comune non censibile comune ai sub.48 e 52;
- la loggetta identificata dalla part.559 sub.29 quale bene comune non censibile comune ai sub.43, 44, 48 e 52.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul resede destinato a parcheggio grava servitù di passo a favore di terzi come risulta dall'atto di provenienza ai rogiti Notaio Marinella del 19/6/2002 rep.12886.

Non vi sono censi, livelli e usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta occupato dal debitore

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/2002 al 12/07/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Marinella	19/06/2002	12886	6817
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	26/06/2002	12328	8308
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pontedera	03/07/2002	2082	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità immobiliare di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 08/08/2017
Reg. gen. 15189 - Reg. part. 2586
Quota: 1/1
Importo: € 3.800.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 09/08/2017
Reg. gen. 15273 - Reg. part. 2601
Quota: 1/1
Importo: € 3.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 10/08/2017

Reg. gen. 15345 - Reg. part. 2616

Quota: 1/1

Importo: € 1.760.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 11/08/2017

Reg. gen. 15433 - Reg. part. 2636

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 12/07/2022

Reg. gen. 14917 - Reg. part. 10669

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Nell'atto di provenienza ai rogiti Notaio Marinella del 19/06/2002 rep.12886 è riportata una Convenzione edilizia stipulata tra la società **** Omissis **** ed il Comune di Pontedera del 25/06/1999 trascritta a Pisa il 19/07/1999 al n.8087 particolare.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Pontedera l'immobile ricade nell'UTOE 1B1a Pontedera Ovest e classificato nella zona A, sottozona A2 - insediamenti di valore storico, architettonico, urbanistico o ambientale ed è disciplinato dagli art.7, 7.2 e 53 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) di riferimento.

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.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'ufficio Tecnico del Comune di Pontedera, per il bene in oggetto, risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- C.E. 249/99 p.e. 568/98 del 03.08.1999;
- Comunicazione di fine lavori e domanda di abitabilità prot. 0020025 del 15.04.2002.

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.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato ed a seguito della sovrapposizione con le verifiche/rilevazioni sono emerse alcune difformità sull'immobile, interne e prospettiche.

Al fine di regolarizzare le suddette difformità occorrerà presentare una pratica edilizia per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014, e comunque tale regolarizzazione potrà essere definita dall'eventuale aggiudicatario solo al termine dell'iter concordato con l'ufficio tecnico del Comune di Pontedera.

Il costo per la predetta pratica edilizia si può quantificare in via prudenziale in €4.000,00 circa.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

Per quanto riguarda gli impianti elettrico, termico ed idrico, le dichiarazioni di conformità presenti ed allegate alle pratiche edilizie, possono ritenersi conformi all'epoca della loro installazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il fabbricato condominiale che ricomprende l'appartamento in oggetto è amministrato dallo studio **** Omissis **** di Pontedera; il relativo regolamento si trova allegato all'atto Notaio Napolitano del 11/02/2002 registrato a Pontedera il 26/02/2002 al n.587, trascritto a Pisa il 20/02/2002 al n.2254 particolare.

Nel bilancio preventivo 2023/2024 fornito dall'amministratore, per l'appartamento in oggetto, gli oneri condominiali ammontavano ad € 2.290,65.

Si precisa che resteranno a carico del futuro aggiudicatario gli eventuali oneri non pagati dell'anno in corso del decreto di trasferimento e dell'anno precedente, ai sensi dell'art.63 c.4 delle disp.att. c.c.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Fabbricato artigianale ubicato a Pontedera (PI) - Via Barsanti n.9, piano T-1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di una porzione di un più ampio fabbricato artigianale-industriale, composta da due unità immobiliari, corredate ciascuna da resede esclusivo. L'unità immobiliare in oggetto è posta a sud dell'intero fabbricato ed è composta da un ampio locale ad uso commerciale, due uffici, locale archivio, locale tecnico, locale spogliatoio e servizio igienico al piano terra; due uffici e servizio igienico al piano primo accessibili da scala interna. Completa la proprietà un resede esclusivo di circa 600 mq. situato sui tre lati est, sud ed ovest.

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.

Il sopralluogo dell'immobile è stato effettuato in data 01/03/2023.

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)

Si precisa che l'immobile è attualmente intestato a **** Omissis ****, come da precisazione di cui al paragrafo provenienza ventennale.

CONFINI

Il fabbricato confina a nord con proprietà **** Omissis ****, ad est con via Barsanti, a sud con via della Virgola, il tutto salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Capannone	458,00 mq	486,00 mq	1,00	486,00 mq	6,00 m	T-1
Resede esclusivo	600,00 mq	600,00 mq	0,10	60,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				546,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				546,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/2002 al 03/06/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 327, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 3.680,00 Piano T-1
Dal 21/12/2006 al 03/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 327, Sub. 6 Categoria D8 Rendita € 4.072,00 Piano T-1
Dal 03/06/2013 al 21/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 327, Sub. 6 Categoria D8 Rendita € 4.072,00 Piano T-1

Si precisa che con l'atto di mutamento di denominazione sociale ai rogiti Notaio Marinella del 21/12/2006 rep.n.18071 la società **** Omissis **** modificava la propria ragione sociale in **** Omissis ****, atto non trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizi di Pubblicità Immobiliare.
Con atto di mutamento di denominazione sociale ai rogiti Notaio Marinella del 3/04/2024 rep.n.4072 la società **** Omissis **** modificava la propria ragione sociale in **** Omissis ****, atto successivo alla trascrizione del pignoramento e non trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizi di Pubblicità Immobiliare; si precisa che quest'ultima corrisponde all'attuale intestazione catastale del bene.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	327	6		D8				4072 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 1/03/2023 ed a seguito della sovrapposizione tra la planimetria catastale ed il rilievo dello stato attuale, sono emerse alcune difformità sull'immobile, nello specifico risulta realizzato un locale tecnico sul lato sud est del capannone e risulta modificata la dislocazione interna dei locali adibiti ad ufficio (sia del piano terra che del piano primo).

Per quanto sopra detto dovrà essere aggiornata la planimetria catastale previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

Il costo dell'aggiornamento catastale è stato quantificato nel paragrafo regolarità edilizia.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinate dall'art.1117 del c.c. ed in particolare la copertura ed il muro di confine con l'altra unità immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censi, livelli e usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile utilizzato dalla ditta esecutata

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/1999 al 30/12/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio Napolitano	08/06/1999	31094	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	10/06/1999	9373	5866
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2002 al 21/12/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Leonardo Ruta	19/12/2002	98259	16100
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	30/12/2002	25839	17479
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Empoli (FI)	27/12/2002	1133	
Dal 21/12/2006 al 12/07/2022	**** Omissis ****	Mutamento denominazione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Marinella	21/12/2006	18071	11086
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che con l'atto di mutamento di denominazione sociale ai rogiti Notaio Marinella del 21/12/2006 rep.n.18071 la società **** Omissis **** modificava la propria ragione sociale in **** Omissis ****, atto non trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Con atto di mutamento di denominazione sociale ai rogiti Notaio Marinella del 3/04/2024 rep.n.4072 la società **** Omissis **** modificava la propria ragione sociale in **** Omissis ****, atto successivo alla trascrizione del pignoramento e non trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizi di Pubblicità Immobiliare; si precisa che quest'ultima corrisponde all'attuale intestazione catastale del bene.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità immobiliare di Pisa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 01/04/2009
Reg. gen. 6389 - Reg. part. 1144
Quota: 1/1
Importo: € 3.800.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che la part.327 sub.6 del foglio 5 categoria D/8, deriva dalla part.327 sub.1 categoria D/7 per variazione catastale della destinazione del 3/06/2013 pratica n.PI0062258 in atti dal 3/06/2013 artigianale-commerciale (n.18109.1/2013)

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 12/07/2022
Reg. gen. 14917 - Reg. part. 10669
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Si segnala la convenzione di lottizzazione stipulata con atto ai rogiti Notaio Francesco Ebner in data 16/10/1979, rep.36102/4648, trascritta a Pisa il 12/11/1979 al n.8065 particolare, tra il **** Omissis **** e **** Omissis ****, ditta costruttrice dell'intero fabbricato.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Pontedera l'immobile ricade nell'UTOE 1B10 La Bianca, classificato nella zona D, sottozona D2a, comparto 7 - insediamenti a carattere commerciale e artigianale esistenti, ed è disciplinato dagli art.10, 10.4 e 63 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) di riferimento.

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.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'ufficio Tecnico del Comune di Pontedera, per il bene in oggetto, risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso a Costruire nr. 60 del 05.06.2002 p.e. 727/2001 e successiva variante del 18.12.2002, Domanda di Agibilità/Usò 131/2002 del 18.12.2002 e Comunicazione di Fine Lavori prot. 0060556 del 19.12.2002;
- S.C.I.A. 962-12 del 02.11.2012 prot. 0041382 per cambio uso e realizzazione ripostiglio interno;
- Variante in corso d'opera prot. 0046040 del 17.12.2012;
- Comunicazione di fine lavori prot. 0000287 del 04.01.2013;
- Attestazione di Agibilità del 03.06.2013 prot. 0017938 del 05.06.2013.

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.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato ed a seguito della sovrapposizione con le verifiche/rilevazioni sono emerse alcune difformità sull'immobile, interne, prospettiche e di sagoma (altezza fuori tolleranza).

Al fine di regolarizzare le suddette difformità occorrerà presentare una pratica edilizia per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014, e comunque tale regolarizzazione potrà essere definita dall'eventuale aggiudicatario solo al termine dell'iter concordato con l'ufficio tecnico del Comune di Pontedera.

Il costo per la predetta pratica edilizia si può quantificare in via prudenziale in €.6.000,00 circa comprensiva dell'aggiornamento della planimetria catastale.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, la dichiarazione di conformità presente ed allegata alla pratica edilizia relativa, può ritenersi conforme all'epoca della sua installazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud n.164, loc. Santa Colomba, piano T
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud, Loc. Santa Colomba

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA VALDINIEVOLE SUD N.164, LOC. SANTA COLOMBA, PIANO T

Piena proprietà di un fabbricato artigianale per la lavorazione e conservazione della frutta, sito nel Comune di Bientina, località Santa Colomba via Valdinievole sud.164, composto di un solo piano fuori piano terra, della superficie coperta di mq.2.500,00 circa. All'interno si trovano diversi locali ad uso magazzino, servizi igienici, locale autoclave, locale caldaia e cabina elettrica; sono altresì presenti dei locali ad uso ufficio ubicati al piano primo (sopra i locali servizi igienici del piano terra) raggiungibili mediante scala metallica a vista interna. Completa la proprietà un'ampia tettoia di mq.430 circa posta sul lato est del fabbricato ed un resede esclusivo che circonda per tre lati il fabbricato, della superficie di mq.5.100,00 circa.

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.

Il sopralluogo dell'immobile è stato effettuato in data 7/02/2023.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA VALDINIEVOLE SUD, LOC. SANTA COLOMBA

Piena proprietà di alcuni appezzamenti di terreno, siti nel Comune di Bientina, via Valdinievole sud, località Santa Colomba, posti rispettivamente ad est, nord ed ovest rispetto al fabbricato artigianale di cui al bene n.7. I terreni rappresentati nel foglio 27 part.11e 182 e 183 della superficie catastale complessiva di mq.202 sono adibiti a strada, e più precisamente strada denominata via dello Zarellone; il terreno rappresentato dalla part.198 del foglio 27 della superficie catastale di mq.337 è adibito a verde incolto. I terreni rappresentati nel foglio 25 dalle part.192, 201 e 258 della superficie catastale complessiva di mq.4113 sono adibiti a bosco.

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

BENE N° 7 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA VALDINIEVOLE SUD N.164, LOC. SANTA COLOMBA, PIANO T

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA VALDINIEVOLE SUD, LOC. SANTA COLOMBA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA VALDINIEVOLE SUD N.164, LOC. SANTA COLOMBA, PIANO T

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)

Si precisa che l'immobile è attualmente intestato a **** Omissis ****, come da precisazione di cui al paragrafo provenienza ventennale.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA VALDINIEVOLE SUD, LOC. SANTA COLOMBA

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)

Si precisa che i terreni sono attualmente intestati a **** Omissis ****, come da precisazione di cui al paragrafo provenienza ventennale.

CONFINI

BENE N° 7 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA VALDINIEVOLE SUD N.164, LOC. SANTA COLOMBA, PIANO T

Il fabbricato confina a sud con via Valdinievole sud, ad ovest con via dello Zarellone, a nord ed est con terreni di proprietà di cui al bene n.8, il tutto salvo se altri.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA VALDINIEVOLE SUD, LOC. SANTA COLOMBA

I terreni identificati dalle p.lle 182 e 183 del foglio 27, confinano nel loro insieme, a nord con via dello Zarellone, ad ovest con proprietà **** Omissis ****, ad est con il fabbricato di proprietà di cui al bene n.7, il tutto salvo se altri.

I terreni identificati dalle p.lle 201, 192 e 258 del foglio 25, confinano nel loro insieme, a nord ed est con proprietà **** Omissis ****, ad ovest con proprietà **** Omissis ****, a sud con il fabbricato di proprietà di cui al bene n.7, il tutto salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA VALDINIEVOLE SUD N.164, LOC. SANTA COLOMBA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato artigianale	2100,00 mq	2200,00 mq	1	2200,00 mq	7,00 m	terra
Tettoia	430,00 mq	430,00 mq	0,20	86,00 mq	6,50 m	terra
Resede esclusivo	5100,00 mq	5100,00 mq	0,10	510,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2796,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2796,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA VALDINIEVOLE SUD, LOC. SANTA COLOMBA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno part.182 (strada)	182,00 mq	182,00 mq	1	182,00 mq	0,00 m	
Terreno part.183 (strada)	20,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	0,00 m	
Terreno part.198	337,00 mq	337,00 mq	1	337,00 mq	0,00 m	
Terreno part.192	1790,00 mq	1790,00 mq	1	1790,00 mq	0,00 m	
Terreno part.201	238,00 mq	238,00 mq	1	238,00 mq	0,00 m	

Terreno part.258	2085,00 mq	2085,00 mq	1	2085,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4652,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4652,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBITATO A BIENTINA (PI) - VIA VALDINIEVOLE SUD N.164, LOC. SANTA COLOMBA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/02/1992 al 09/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 95 Categoria D8 Rendita € 2.006,95 Graffato part.161
Dal 09/07/2008 al 03/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 95, Sub. 1 Categoria D8 Rendita € 9.640,00

Si precisa che con l'atto di mutamento di denominazione sociale ai rogiti Notaio Marinella del 21/12/2006 rep.n.18071 la società **** Omissis **** modificava la propria ragione sociale in **** Omissis ****, atto non trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizi di Pubblicità Immobiliare.
Con atto di mutamento di denominazione sociale ai rogiti Notaio Marinella del 3/04/2024 rep.n.4072 la società **** Omissis **** modificava la propria ragione sociale in **** Omissis ****, atto successivo alla trascrizione del pignoramento e non trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizi di Pubblicità Immobiliare; si precisa che quest'ultima corrisponde all'attuale intestazione catastale del bene.

BENE N° 8 - TERRENO UBITATO A BIENTINA (PI) - VIA VALDINIEVOLE SUD, LOC. SANTA COLOMBA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/2002 al 03/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 192 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1790 Reddito dominicale € 2,77 Reddito agrario € 0,28
Dal 01/01/2002 al 03/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 201 Qualità Bosco misto Cl.U Superficie (ha are ca) 238 Reddito dominicale € 0,44 Reddito agrario € 0,07

Dal 01/01/2002 al 03/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 25, Part. 258 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2085 Reddito dominicale € 3,23 Reddito agrario € 0,32
Dal 01/01/2002 al 03/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 182 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 182 Reddito dominicale € 1,36 Reddito agrario € 1,17
Dal 01/01/2002 al 03/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 183 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 20 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,04
Dal 01/01/2002 al 03/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 198 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 337 Reddito dominicale € 0,70 Reddito agrario € 0,70

Si precisa che con l'atto di mutamento di denominazione sociale ai rogiti Notaio Marinella del 21/12/2006 rep.n.18071 la società **** Omissis **** modificava la propria ragione sociale in **** Omissis ****, atto non trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Con atto di mutamento di denominazione sociale ai rogiti Notaio Marinella del 3/04/2024 rep.n.4072 la società **** Omissis **** modificava la propria ragione sociale in **** Omissis ****, atto successivo alla trascrizione del pignoramento e non trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizi di Pubblicità Immobiliare; si precisa che quest'ultima corrisponde all'attuale intestazione catastale dei beni

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA VALDINIEVOLE SUD N.164, LOC. SANTA COLOMBA, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	27	95	1		D8				9640 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 7/02/2023 ed a seguito della sovrapposizione tra la planimetria catastale ed il rilievo dello stato attuale, sono emerse alcune difformità sull'immobile, nello specifico non è rappresentata la porzione degli uffici del piano primo, realizzazione di magazzini e celle frigorifero. Per quanto sopra detto dovrà essere aggiornata la planimetria catastale previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria. Il costo dell'aggiornamento catastale è stato quantificato nel paragrafo regolarità edilizia.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA VALDINIEVOLE SUD, LOC. SANTA COLOMBA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	182				Vigneto	U	182 mq	1,36 €	1,17 €	
27	183				Seminativo arborato	3	20 mq	0,04 €	0,04 €	
27	198				Seminativo arborato	3	337 mq	0,7 €	0,7 €	
25	192				Bosco ceduo	2	1790 mq	2,77 €	0,28 €	
25	201				Bosco misto	U	238 mq	0,44 €	0,07 €	
25	258				Bosco ceduo	2	2085 mq	3,23 €	0,32 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA VALDINIEVOLE SUD N.164, LOC. SANTA COLOMBA, PIANO T

L'immobile, al momento del sopralluogo, si presentava in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA VALDINIEVOLE SUD N.164, LOC. SANTA COLOMBA, PIANO T

Non vi sono parti comuni.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA VALDINIEVOLE SUD, LOC. SANTA COLOMBA

Non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA VALDINIEVOLE SUD N.164, LOC. SANTA COLOMBA, PIANO T

Non vi sono servitù, censi, livelli o usi civici.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA VALDINIEVOLE SUD, LOC. SANTA COLOMBA

Non vi sono servitù, censi, livelli e usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA VALDINIEVOLE SUD N.164, LOC. SANTA COLOMBA, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA VALDINIEVOLE SUD, LOC. SANTA COLOMBA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA VALDINIEVOLE SUD N.164, LOC. SANTA COLOMBA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/1985 al 21/12/2006	**** Omissis ****	Scrittura privata - Atto di regolarizzazione di società di fatto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio Napolitano	28/12/1984	3317	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	25/01/1985	946	729
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2006 al 12/07/2022	**** Omissis ****	Mutamento denominazione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Marinella	21/12/2006	18071	11086
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che con l'atto di mutamento di denominazione sociale ai rogiti Notaio Marinella del 21/12/2006 rep.n.18071 la società **** Omissis **** modificava la propria ragione sociale in **** Omissis ****, atto non trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Con atto di mutamento di denominazione sociale ai rogiti Notaio Marinella del 3/04/2024 rep.n.4072 la società **** Omissis **** modificava la propria ragione sociale in **** Omissis ****, atto successivo alla trascrizione del pignoramento e non trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizi di Pubblicità Immobiliare; si precisa che quest'ultima corrisponde all'attuale intestazione catastale del bene.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA VALDINIEVOLE SUD, LOC. SANTA COLOMBA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/1985 al 21/12/2006	**** Omissis ****	Scrittura privata - Atto di regolarizzazione di società di fatto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sergio Napolitano	28/12/1984	3317	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pisa	25/01/1985	946	729
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2006 al 12/07/2022	**** Omissis ****	Mutamento denominazione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Marinella	21/12/2006	18071	11086
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che con l'atto di mutamento di denominazione sociale ai rogiti Notaio Marinella del 21/12/2006 rep.n.18071 la società **** Omissis **** modificava la propria ragione sociale in **** Omissis ****, atto non trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizi di Pubblicità Immobiliare.
Con atto di mutamento di denominazione sociale ai rogiti Notaio Marinella del 3/04/2024 rep.n.4072 la società **** Omissis **** modificava la propria ragione sociale in **** Omissis ****, atto successivo alla trascrizione del pignoramento e non trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizi di Pubblicità Immobiliare; si precisa che quest'ultima corrisponde all'attuale intestazione catastale del bene.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA VALDINIEVOLE SUD N.164, LOC. SANTA COLOMBA, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa aggiornate al 17/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 01/04/2009
Reg. gen. 6389 - Reg. part. 1144
Quota: 1/1
Importo: € 3.800.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 12/07/2022
Reg. gen. 14917 - Reg. part. 10669
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Si segnala la convenzione edilizia ai rogiti Notaio Mario Marinella del 27/09/2011 n.rep. 25202/17210 trascritta a Pisa il 3/10/2011 al n.10993 particolare, stipulata tra il **** Omissis **** e la società **** Omissis ****.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA VALDINIEVOLE SUD, LOC. SANTA COLOMBA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa aggiornate al 17/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 01/04/2009
Reg. gen. 6389 - Reg. part. 1144
Quota: 1/1
Importo: € 3.800.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 12/07/2022

Reg. gen. 14917 - Reg. part. 10669

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA VALDINIEVOLE SUD, LOC. SANTA COLOMBA

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Bientina, secondo il Piano Strutturale Intercomunale dei comuni dell'Unione Valdera e il Primo Piano Operativo con contestuale Variante di adeguamento del P.S. al P.I.T./P.P.R. e al P.S.I.U., adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 26/04/2022 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 21 del 25/05/2022, i terreni in oggetto risultano classificati nel modo seguente:

- foglio 25 part. 192, 201 e 258: parte in III nel Subsistema della collina - le aree collinari e il Sir delle Cerbaie (art.39) - zona bosca, ed in parte nell'U.T.O.E. 5 Santa Colomba (art.41) – Disciplina delle trasformazioni (art.40.2) - le aree interne di nuova attuazione;
- foglio 27 part.183: viabilità;
- foglio 27 part.198: nell'U.T.O.E. 5 Santa Colomba (art.41) – Disciplina delle trasformazioni (art.40.2) - le aree interne di nuova attuazione.

Nel piano operativo adottato sono classificate nel modo seguente:

- foglio 25 part.192, 201 e 258: parte in zona E4 – Sistema agricolo ambientale del mosaico colturale e boscato di collina (art.24.5); ed in parte nell'RU – Zone destinate ad interventi di rigenerazione urbana in loco o con decollo in zone di atterraggio soggette ad intervento convenzionato (P.R./P.R.U.) – (art.26.7).
- foglio 27 part.182, 183 e 198: RU – Zone destinate ad interventi di rigenerazione urbana in loco o con decollo in zone di atterraggio soggette ad intervento convenzionato (P.R./P.R.U.) – (art.26.7).

Infine, ai sensi del Piano Strutturale Intercomunale adottato le aree di cui al foglio 27 part.182, 183 e 198 ricadono interamente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, mentre le aree di cui al Foglio 25 part.192, 201 e 258

ricadono parzialmente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica n.27 rilasciato dal Comune di Bientina in data 11/07/2024.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA VALDINIEVOLE SUD N.164, LOC. SANTA COLOMBA, PIANO T

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.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'ufficio Tecnico del Comune di Bientina, per il bene in oggetto, risulta depositata la seguente pratica edilizia:

- C.E. 135/1979 per ampliamento fabbricato esistente;
- C.E. 52/1981 variante alla suddetta C.E.;
- Comunicazione di fine lavori del 13.10.1981;
- Domanda di Abitabilità/Usò prot. 2636/1983 del 29.03.1983.

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.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato ed a seguito della sovrapposizione con le verifiche/rilevazioni sono emerse difformità sull'immobile, interne per realizzazione di magazzini/celle frigorifere, modifiche prospettiche, traslazioni di aperture esterne e della tettoia, assenza di controsoffitto interno.

Al fine di regolarizzare le suddette difformità occorrerà presentare una pratica edilizia per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R.T. n. 65/2014, e comunque tale regolarizzazione potrà essere definita dall'eventuale aggiudicatario solo al termine dell'iter concordato con l'ufficio tecnico del Comune di Bientina.

Il costo per la predetta pratica edilizia si può quantificare in via prudenziale in €.10.000,00 circa, comprensivi dell'aggiornamento della planimetria catastale.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA VALDINIEVOLE SUD N.164, LOC. SANTA COLOMBA, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA VALDINIEVOLE SUD, LOC. SANTA COLOMBA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - Via Roma n.59, piano T-1

Piena proprietà di un'unità immobiliare adibita a negozio, sita in Pontedera via Roma n.59, angolo via della Misericordia, posta al piano terra e primo, collegati tra loro da vano scala esclusivo, e facente parte di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra; si compone al piano terra da un ampio vano e bagno; al piano primo da un ampio vano, antibagno e bagno. Vi si accede direttamente da via Roma.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 16, Sub. 3, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 80.600,00

Per la valutazione del suddetto bene, il principio teorico che verrà adottato è quello dell'estimo, inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 2 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, 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 vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Al fine della valutazione dell'immobile in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione simili compravenduti nell'ultimo biennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 2° semestre anno 2023, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2023, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2024 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2024.

Al valore finale del bene vengono applicati i seguenti deprezzamenti: 10% per il rischio assunto per mancata garanzia, € 4.000,00 per la regolarizzazione urbanistica ed aggiornamento planimetria catastale.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene pari a 1.300,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Pontedera (PI) - Via Roma n.59, piano T-1	62,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 80.600,00	100,00%	€ 80.600,00
				Valore di stima:	€ 80.600,00

Valore di stima: € 80.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed aggiornamento planimetria catastale	4000,00	€

Valore finale di stima: € 68.500,00

Valore finale di stima € 68.540,00

Valore finale di stima arrotondato € 68.500,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Villetta ubicata a Bientina (PI) - Via di Tarantino n.22 Loc. Santa Colomba
 Piena proprietà di una villetta di tipologia a schiera sita in Bientina, località Santa Colomba, via di Tarantino n.22. La villetta in oggetto si dispone su quattro piani: interrato, terra, primo e sottotetto collegati tra loro da scala interna e composti: al piano interrato da cantina, tre ripostigli e scannafosso su tre lati; al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina con piccolo ripostiglio e bagno, al primo piano da tre camere oltre disimpegno notte e bagno, il tutto corredato da terrazzo con accesso da due camere; al piano sottotetto da un'ampia soffitta. Completa la proprietà un porticato di ingresso ed un resede esclusivo posto su tre lati adibito a giardino. Alla villetta si accede dalla via di Tarantino mediante strada privata catastalmente identificata dal fg.28 part.374 sub.8 (bene comune non censibile ai subb. dal 1 al 6).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 374, Sub. 1, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 255.320,00
 Per la valutazione del suddetto bene, il principio teorico che verrà adottato è quello dell'estimo, inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.
 Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 2 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, 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 vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Al fine della valutazione dell'immobile in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione simili compravenduti nell'ultimo biennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 2° semestre anno 2023, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2023, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2024 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2024.

Al valore finale del bene viene applicato il seguente deprezzamento: 10% per il rischio assunto per mancata garanzia, € 6.000,00 per la regolarizzazione urbanistica ed aggiornamento planimetria catastale.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene pari a 1.300,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Bientina (PI) - Via di Tarantano n.22 Loc. Santa Colomba	196,40 mq	1.300,00 €/mq	€ 255.320,00	100,00%	€ 255.320,00
				Valore di stima:	€ 255.320,00

Valore di stima: € 255.320,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed aggiornamento planimetria catastale	6000,00	€

Valore finale di stima: € 224.000,00

Valore finale di stima € 223.788,00

Valore finale di stima arrotondato € 224.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Corso Principe Amedeo n.4, piano 1
Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale sito in Pontedera, Corso Principe Amedeo n.4, composto da soggiorno, cucina, camera, ripostiglio e bagno; vi si accede dal Corso Principe Amedeo mediante vano scala a comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 460, Sub. 7, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 94.500,00
Per la valutazione del suddetto bene, il principio teorico che verrà adottato è quello dell'estimo, inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta.
Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 2 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, 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 vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.
Al fine della valutazione dell'immobile in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione simili compravenduti nell'ultimo biennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 2° semestre anno 2023, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2023, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2024 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2024.
Al valore finale del bene vengono applicati i seguenti deprezzamenti: 10% per il rischio assunto per mancata garanzia, 20% per occupazione dell'immobile con contratto di locazione opponibile alla procedura, € 3.000,00 per la regolarizzazione urbanistica ed aggiornamento planimetria catastale.
Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene pari a 1.500,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Pontedera (PI) - Corso Principe Amedeo n.4, piano 1	63,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 94.500,00	100,00%	€ 94.500,00
Valore di stima:					€ 94.500,00

Valore di stima: € 94.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed aggiornamento planimetria catastale	3000,00	€

Valore finale di stima: € 63.000,00

Valore finale di stima € 63.150,00;

Valore finale di stima arrotondato € 63.000,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via San Faustino n.10, piano 1
 Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato condominiale, elevato su quattro piani fuori terra, costituito da vari appartamenti, negozi, uffici ed autorimesse, comprendente anche un locale per attività commerciale. L'appartamento in oggetto è ubicato al piano primo, secondo da terra, lato ovest, con accesso dal vano scala e ascensore condominiali, composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno notte, tre camere, due bagni, ripostiglio e due terrazzi; uno sul lato nord e l'altro sul lato sud-ovest. E' corredato da locale autorimessa al piano terreno, e precisamente il secondo a partire da ovest con ingresso dal resede condominiale destinato a parcheggio a cui si accede da via Rossini.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 559, Sub. 48, Categoria A2 - Fg. 12, Part. 559, Sub. 40, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 225.845,00
 Per la valutazione del suddetto bene, il principio teorico che verrà adottato è quello dell'estimo, inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.
 Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di

raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 2 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, 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 vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Al fine della valutazione dell'immobile in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione simili compravenduti nell'ultimo biennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 2° semestre anno 2023, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2023, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2024 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2024.

Al valore finale del bene viene applicato il seguente deprezzamento: 10% per il rischio assunto per mancata garanzia, € 4.000,00 per la regolarizzazione urbanistica.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene, compreso il garage, pari a 1.700,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Pontedera (PI) - Via San Faustino n.10, piano 1	132,85 mq	1.700,00 €/mq	€ 225.845,00	100,00%	€ 225.845,00
Valore di stima:					€ 225.845,00

Valore di stima: € 225.845,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

Valore finale di stima: € 199.500,00

Valore finale di stima € 199.260,50;

Valore finale di stima arrotondato € 199.500,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via San Faustino n.8, piano 2

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato condominiale, elevato su quattro piani fuori terra, costituito da vari appartamenti, negozi, uffici ed autorimesse, comprendente anche un locale per attività commerciale. L'appartamento in oggetto è ubicato al piano secondo, terzo da terra, lato ovest, con accesso dal vano scala e ascensore condominiali; composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, ripostiglio, disimpegno notte, tre camere, due bagni e due terrazzi: uno sul lato nord e l'altro sul lato sud-ovest. E' corredato da locale autorimessa al piano terreno, e precisamente il terzo a partire da ovest con ingresso dal resede condominiale destinato a parcheggio a cui si accede da via Rossini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 559, Sub. 52, Categoria A2 - Fg. 12, Part. 559, Sub. 39, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 237.490,00

Per la valutazione del suddetto bene, il principio teorico che verrà adottato è quello dell'estimo, inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 2 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, 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 vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Al fine della valutazione dell'immobile in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione simili compravenduti nell'ultimo biennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 2° semestre anno 2023, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2023, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2024 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2024.

AAI valore finale del bene viene applicato il seguente deprezzamento: 10% per il rischio assunto per mancata garanzia, € 4.000,00 per la regolarizzazione urbanistica.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene, compreso il garage, pari a 1.700,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Pontedera (PI) - Via San Faustino n.8, piano 2	139,70 mq	1.700,00 €/mq	€ 237.490,00	100,00%	€ 237.490,00
				Valore di stima:	€ 237.490,00

Valore di stima: € 237.490,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

Valore finale di stima: € 210.000,00

Valore finale di stima € 209.741,00;

Valore finale di stima arrotondato € 210.000,00

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Fabbricato artigianale ubicato a Pontedera (PI) - Via Barsanti n.9, piano T-1
Piena proprietà di una porzione di un più ampio fabbricato artigianale-industriale, composta da due unità immobiliari, corredate ciascuna da resede esclusivo. L'unità immobiliare in oggetto è posta a sud dell'intero fabbricato ed è composta da un ampio locale ad uso commerciale, due uffici, locale archivio, locale tecnico, locale spogliatoio e servizio igienico al piano terra; due uffici e servizio igienico al piano primo accessibili da scala interna. Completa la proprietà un resede esclusivo di circa 600 mq. situato sui tre lati est, sud ed ovest.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 327, Sub. 6, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 300.300,00
Per la valutazione del suddetto bene, il principio teorico che verrà adottato è quello dell'estimo, inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 2 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, 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 vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Al fine della valutazione dell'immobile in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione simili compravenduti nell'ultimo biennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 2° semestre anno 2023, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2023, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2024 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2024.

Al valore finale del bene viene applicato il seguente deprezzamento: 10% per il rischio assunto per mancata garanzia, € 6.000,00 per la regolarizzazione urbanistica ed aggiornamento planimetria catastale.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene pari a 550,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Fabbricato artigianale Pontedera (PI) - Via Barsanti n.9, piano T-1	546,00 mq	550,00 €/mq	€ 300.300,00	100,00%	€ 300.300,00
				Valore di stima:	€ 300.300,00

Valore di stima: € 300.300,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e aggiornamento planimetria catastale	6000,00	€

Valore finale di stima: € 264.000,00

Valore finale di stima € 264.270,00;

Valore finale di stima arrotondato € 264.000,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud n.164, loc. Santa Colomba, piano T

Piena proprietà di un fabbricato artigianale per la lavorazione e conservazione della frutta, sito nel Comune di Bientina, località Santa Colomba via Valdinievole sud.164, composto di un solo piano fuori piano terra, della superficie coperta di mq.2.500,00 circa. All'interno si trovano diversi locali ad uso magazzino, servizi igienici, locale autoclave, locale caldaia e cabina elettrica; sono altresì presenti dei locali ad uso ufficio ubicati al piano primo (sopra i locali servizi igienici del piano terra) raggiungibili mediante scala metallica a vista interna. Completa la proprietà un'ampia tettoia di mq.430 circa posta sul lato est del fabbricato ed un resede esclusivo che circonda per tre lati il fabbricato, della superficie di mq.5.100,00 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 95, Sub. 1, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 838.800,00

Per la valutazione del suddetto bene, il principio teorico che verrà adottato è quello dell'estimo, inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 2 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, 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 vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Al fine della valutazione dell'immobile in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco; il tutto come previsto dalla Norma U.N.I. 15733 "Servizi-Agenzie Immobiliari Requisiti del Servizio" che stabilisce i criteri relativi al calcolo della superficie commerciale. Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione simili compravenduti nell'ultimo biennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 2° semestre anno 2023, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2023, Borsino immobiliare on-line - valori anno 2024 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2024.

Al valore finale del bene viene applicato il seguente deprezzamento: 10% per il rischio assunto per mancata garanzia, € 10.000,00 per la regolarizzazione urbanistica ed aggiornamento planimetria

catastale.

Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene pari a 300,00 €/mq.

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud, Loc. Santa Colomba
Piena proprietà di alcuni appezzamenti di terreno, siti nel Comune di Bientina, via Valdinievole sud, località Santa Colomba, posti rispettivamente ad est, nord ed ovest rispetto al fabbricato artigianale di cui al bene n.7. I terreni rappresentati nel foglio 27 part.lle 182 e 183 della superficie catastale complessiva di mq.202 sono adibiti a strada, e più precisamente strada denominata via dello Zarellone; il terreno rappresentato dalla part.198 del foglio 27 della superficie catastale di mq.337 è adibito a verde incolto. I terreni rappresentati nel foglio 25 dalle part.192, 201 e 258 della superficie catastale complessiva di mq.4113 sono adibiti a bosco.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 182, Qualità Vigneto - Fg. 27, Part. 183, Qualità Seminativo arborato - Fg. 27, Part. 198, Qualità Seminativo arborato - Fg. 25, Part. 192, Qualità Bosco ceduo - Fg. 25, Part. 201, Qualità Bosco misto - Fg. 25, Part. 258, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.630,00
Per la valutazione complessiva dei terreni, si considera la loro destinazione urbanistica ad uso agricolo, per la maggior parte di natura boschiva; considerato lo scarso mercato dei terreni agricoli nella zona, consultate alcune agenzie immobiliari del luogo, si ritiene congruo applicare un valore di 2,50 €/mq.
Per quanto riguarda i terreni rappresentati nel foglio 27 part.lle 182 e 183 della superficie catastale complessiva di mq.202, essendo adibite a strada, vista la scarsa appetibilità propria per la loro destinazione, si ritiene congruo applicare il valore dei terreni agricoli, ovvero di 2,50 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Fabbricato artigianale Bientina (PI) - Via Valdinievole sud n.164, loc. Santa Colomba, piano T	2796,00 mq	300,00 €/mq	€ 838.800,00	100,00%	€ 838.800,00
Bene N° 8 - Terreno Bientina (PI) - Via Valdinievole sud, Loc. Santa Colomba	4652,00 mq	2,50 €/mq	€ 11.630,00	100,00%	€ 11.630,00
Valore di stima:					€ 850.430,00

Valore di stima: € 850.430,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e aggiornamento planimetria catastale	10000,00	€

Valore finale di stima: € 755.000,00

Valore finale di stima € 755.387,00;

Valore finale di stima arrotondato € 755.000,00

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

Cascina, li 21/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bendinelli David

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Lotto 1
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Lotto 1
- ✓ N° 3 Foto - Lotto 1
- ✓ N° 4 Altri allegati - Pratiche edilizie Lotto 1
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Lotto 2
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Lotto 2
- ✓ N° 7 Foto - Lotto 2
- ✓ N° 8 Altri allegati - Pratiche edilizie Lotto 2
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Lotto 3
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - Lotto 3
- ✓ N° 11 Foto - Lotto 3
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Lotto 4
- ✓ N° 13 Atto di provenienza - Lotto 4
- ✓ N° 14 Foto - Lotto 4

- ✓ N° 15 Altri allegati - Pratiche edilizie Lotto 4
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - Lotto 5
- ✓ N° 17 Atto di provenienza - Lotto 5
- ✓ N° 18 Foto - Lotto 5
- ✓ N° 19 Altri allegati - Pratiche edilizie Lotto 5
- ✓ N° 20 Visure e schede catastali - Lotto 6
- ✓ N° 21 Atto di provenienza - Lotto 6
- ✓ N° 22 Foto - Lotto 6
- ✓ N° 23 Altri allegati - Pratiche edilizie Lotto 6
- ✓ N° 24 Visure e schede catastali - Lotto 7
- ✓ N° 25 Atto di provenienza - Lotto 7
- ✓ N° 26 Foto - Lotto 7
- ✓ N° 27 Altri allegati - Pratiche edilizie Lotto 7
- ✓ N° 28 Certificato destinazione urbanistica - Lotto 7
- ✓ N° 29 Altri allegati - Contratto di locazione Lotto 3
- ✓ N° 30 Altri allegati - Visure ipotecarie aggiornate dei soggetti eseguiti
- ✓ N° 31 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 32 Altri allegati - Perizia versione privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Pontedera (PI) - Via Roma n.59, piano T-1
Piena proprietà di un'unità immobiliare adibita a negozio, sita in Pontedera via Roma n.59, angolo via della Misericordia, posta al piano terra e primo, collegati tra loro da vano scala esclusivo, e facente parte di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra; si compone al piano terra da un ampio vano e bagno; al piano primo da un ampio vano, antibagno e bagno. Vi si accede direttamente da via Roma. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 16, Sub. 3, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Pontedera l'immobile ricade nell'UTOE 1B1a Pontedera Ovest e classificato nella zona B, sottozona B1 - insediamenti recenti a carattere residenziale di particolare valore urbanistico, comparto 20, ed è disciplinato dagli art.8, 8.1 e 53 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) di riferimento.

Prezzo base d'asta: € 68.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Bientina (PI) - Via di Tarantano n.22 Loc. Santa Colomba
Piena proprietà di una villetta di tipologia a schiera sita in Bientina, località Santa Colomba, via di Tarantano n.22. La villetta in oggetto si dispone su quattro piani: interrato, terra, primo e sottotetto collegati tra loro da scala interna e composti: al piano interrato da cantina, tre ripostigli e scannafosso su tre lati; al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina con piccolo ripostiglio e bagno, al primo piano da tre camere oltre disimpegno notte e bagno, il tutto corredato da terrazzo con accesso da due camere; al piano sottotetto da un ampia soffitta. Completa la proprietà un porticato di ingresso ed un resede esclusivo posto su tre lati adibito a giardino. Alla villetta si accede dalla via di Tarantano mediante strada privata catastalmente identificata dal fg.28 part.374 sub.8 (bene comune non censibile ai subb. dal 1 al 6). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 374, Sub. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 224.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Corso Principe Amedeo n.4, piano 1
Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale sito in Pontedera, Corso Principe Amedeo n.4, composto da soggiorno, cucina, camera, ripostiglio e bagno; vi si accede dal Corso Principe Amedeo mediante vano scala a comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 460, Sub. 7, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Pontedera l'immobile ricade nell'UTOE 1B1a Pontedera Ovest e classificato nella zona A, sottozona A1 - insediamenti di particolare valore storico, architettonico, urbanistico o ambientale ed è disciplinato dagli art.7 e 53 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) di riferimento.

Prezzo base d'asta: € 63.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via San Faustino n.10, piano 1
Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato condominiale, elevato su quattro piani fuori terra, costituito da vari appartamenti, negozi, uffici ed autorimesse, comprendente anche un locale per attività commerciale. L'appartamento in oggetto è ubicato al piano primo, secondo da terra, lato ovest, con accesso dal vano scala e ascensore condominiali, composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno notte, tre camere, due bagni, ripostiglio e due terrazzi; uno sul lato nord e l'altro sul lato sud-ovest. E' corredato da locale autorimessa al piano terreno, e precisamente il secondo a partire da ovest con ingresso dal resede condominiale destinato a parcheggio a cui si accede da via Rossini. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 559, Sub. 48, Categoria A2 - Fg. 12, Part. 559, Sub. 40, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Pontedera l'immobile ricade nell'UTOE 1B1a Pontedera Ovest e classificato nella zona A, sottozona A2 - insediamenti di valore storico, architettonico, urbanistico o ambientale ed è disciplinato dagli art.7, 7.2 e 53 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) di riferimento.

Prezzo base d'asta: € 199.500,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pontedera (PI) - Via San Faustino n.8, piano 2
Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato condominiale, elevato su quattro piani fuori terra, costituito da vari appartamenti, negozi, uffici ed autorimesse, comprendente anche un locale per attività commerciale. L'appartamento in oggetto è ubicato al piano secondo, terzo da terra, lato ovest, con accesso dal vano scala e ascensore condominiali; composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, ripostiglio, disimpegno notte, tre camere, due bagni e due terrazzi: uno sul lato nord e l'altro sul lato sud-ovest. E' corredato da locale autorimessa al piano terreno, e precisamente il terzo a partire da ovest con ingresso dal resede condominiale destinato a parcheggio a cui si accede da via Rossini. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 559, Sub. 52, Categoria A2 - Fg. 12, Part. 559, Sub. 39, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Pontedera l'immobile ricade nell'UTOE 1B1a Pontedera Ovest e classificato nella zona A, sottozona A2 - insediamenti di valore storico, architettonico, urbanistico o ambientale ed è disciplinato dagli art.7, 7.2 e 53 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) di riferimento.

Prezzo base d'asta: € 210.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Fabbricato artigianale ubicato a Pontedera (PI) - Via Barsanti n.9, piano T-1
Piena proprietà di una porzione di un più ampio fabbricato artigianale-industriale, composta da due unità immobiliari, corredate ciascuna da resede esclusivo. L'unità immobiliare in oggetto è posta a sud dell'intero fabbricato ed è composta da un ampio locale ad uso commerciale, due uffici, locale archivio, locale tecnico, locale spogliatoio e servizio igienico al piano terra; due uffici e servizio igienico al piano primo accessibili da scala interna. Completa la proprietà un resede esclusivo di circa 600 mq. situato sui tre lati est, sud ed ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 327, Sub. 6, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente regolamento urbanistico del Comune di Pontedera l'immobile ricade nell'UTOE 1B10 La Bianca, classificato nella zona D, sottozona D2a, comparto 7 - insediamenti a carattere commerciale e artigianale esistenti, ed è disciplinato dagli art.10, 10.4 e 63 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) di riferimento.

Prezzo base d'asta: € 264.000,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Fabbricato artigianale ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud n.164, loc. Santa Colomba, piano T
Piena proprietà di un fabbricato artigianale per la lavorazione e conservazione della frutta, sito nel Comune di Bientina, località Santa Colomba via Valdinievole sud.164, composto di un solo piano fuori piano terra, della superficie coperta di mq.2.500,00 circa. All'interno si trovano diversi locali ad uso magazzino, servizi igienici, locale autoclave, locale caldaia e cabina elettrica; sono altresì presenti dei locali ad uso ufficio ubicati al piano primo (sopra i locali servizi igienici del piano terra) raggiungibili mediante scala metallica a vista interna. Completa la proprietà un'ampia tettoia di mq.430 circa posta sul lato est del fabbricato ed un resede esclusivo che circonda per tre lati il fabbricato, della superficie di mq.5.100,00 circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 95, Sub. 1, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Bientina (PI) - Via Valdinievole sud, Loc. Santa Colomba
Piena proprietà di alcuni appezzamenti di terreno, siti nel Comune di Bientina, via Valdinievole sud, località Santa Colomba, posti rispettivamente ad est, nord ed ovest rispetto al fabbricato artigianale di cui al bene n.7. I terreni rappresentati nel foglio 27 part.182 e 183 della superficie catastale complessiva di mq.202 sono adibiti a strada, e più precisamente strada denominata via dello Zarellone; il terreno rappresentato dalla part.198 del foglio 27 della superficie catastale di mq.337 è adibito a verde incolto. I terreni rappresentati nel foglio 25 dalle part.192, 201 e 258 della superficie catastale complessiva di mq.4113 sono adibiti a bosco.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 182, Qualità Vigneto - Fg. 27, Part. 183, Qualità Seminato arborato - Fg. 27, Part. 198, Qualità Seminato arborato - Fg. 25, Part. 192, Qualità Bosco ceduo - Fg. 25, Part. 201, Qualità Bosco misto - Fg. 25, Part. 258, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Bientina, secondo il Piano Strutturale Intercomunale dei comuni dell'Unione Valdera e il Primo Piano Operativo con contestuale Variante di adeguamento del P.S. al P.I.T./P.P.R. e al P.S.I.U., adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 26/04/2022 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 21 del 25/05/2022, i terreni in oggetto risultano classificati nel modo seguente: - foglio 25 part. 192, 201 e 258: parte in III nel Subsistema della collina - le aree collinari e il Sir delle Cerbaie (art.39) - zona bosca, ed in parte nell'U.T.O.E. 5 Santa Colomba (art.41) - Disciplina delle trasformazioni (art.40.2) - le aree interne di nuova attuazione; - foglio 27 part.183: viabilità; - foglio 27 part.198: nell'U.T.O.E. 5 Santa Colomba (art.41) - Disciplina delle trasformazioni (art.40.2) - le aree interne di nuova attuazione. Nel piano operativo adottato sono classificate nel modo seguente: - foglio 25 part.192, 201 e 258: parte in zona E4 - Sistema agricolo ambientale del mosaico colturale e boscato di collina (art.24.5); ed in parte nell'RU - Zone destinate ad interventi di rigenerazione urbana in loco o con decollo in zone di atterraggio soggette ad intervento convenzionato (P.R./P.R.U.) - (art.26.7). - foglio 27 part.182, 183 e 198: RU - Zone destinate ad interventi di rigenerazione urbana in loco o con decollo in zone di atterraggio soggette ad intervento convenzionato (P.R./P.R.U.) - (art.26.7). Infine, ai sensi del Piano Strutturale Intercomunale adottato le aree di cui al foglio 27 part.182, 183 e 198 ricadono interamente all'interno del perimetro del territorio

urbanizzato, mentre le aree di cui al Foglio 25 part.192, 201 e 258 ricadono parzialmente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato. Il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica n.27 rilasciato dal Comune di Bientina in data 11/07/2024.

Prezzo base d'asta: € 755.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 131/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.500,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via Roma n.59, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 16, Sub. 3, Categoria C1	Superficie	62,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Piena proprietà di un'unità immobiliare adibita a negozio, sita in Pontedera via Roma n.59, angolo via della Misericordia, posta al piano terra e primo, collegati tra loro da vano scala esclusivo, e facente parte di un più ampio fabbricato di due piani fuori terra; si compone al piano terra da un ampio vano e bagno; al piano primo da un ampio vano, antibagno e bagno. Vi si accede direttamente da via Roma.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 224.000,00

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Bientina (PI) - Via di Tarantano n.22 Loc. Santa Colomba		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 374, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	196,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Piena proprietà di una villetta di tipologia a schiera sita in Bientina, località Santa Colomba, via di Tarantano n.22. La villetta in oggetto si dispone su quattro piani: interrato, terra, primo e sottotetto collegati tra loro da scala interna e composti: al piano interrato da cantina, tre ripostigli e scannafosso su tre lati; al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina con piccolo ripostiglio e bagno, al primo piano da tre camere oltre disimpegno notte e bagno, il tutto corredato da terrazzo con accesso da due camere; al piano sottotetto da un'ampia soffitta. Completa la proprietà un porticato di ingresso ed un resede esclusivo posto su tre lati adibito a giardino. Alla villetta si accede dalla via di Tarantano mediante strada privata catastalmente identificata dal fg.28 part.374 sub.8 (bene comune non censibile ai subb. dal 1 al 6).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Corso Principe Amedeo n.4, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 460, Sub. 7, Categoria A4	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un più ampio fabbricato condominiale sito in Pontedera, Corso Principe Amedeo n.4, composto da soggiorno, cucina, camera, ripostiglio e bagno; vi si accede dal Corso Principe Amedeo mediante vano scala a comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 199.500,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via San Faustino n.10, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 559, Sub. 48, Categoria A2 - Fg. 12, Part. 559, Sub. 40, Categoria C6	Superficie	132,85 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato condominiale, elevato su quattro piani fuori terra, costituito da vari appartamenti, negozi, uffici ed autorimesse, comprendente anche un locale per attività commerciale. L'appartamento in oggetto è ubicato al piano primo, secondo da terra, lato ovest, con accesso dal vano scala e ascensore condominiali, composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno notte, tre camere, due bagni, ripostiglio e due terrazzi; uno sul lato nord e l'altro sul lato sud-ovest. E' corredato da locale autorimessa al piano terreno, e precisamente il secondo a partire da ovest con ingresso dal resede condominiale destinato a parcheggio a cui si accede da via Rossini.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	L'appartamento risulta occupato dal debitore

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 210.000,00

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via San Faustino n.8, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 559, Sub. 52, Categoria A2 - Fg. 12, Part. 559, Sub. 39, Categoria C6	Superficie	139,70 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato condominiale, elevato su quattro piani fuori terra, costituito da vari appartamenti, negozi, uffici ed autorimesse, comprendente anche un locale per attività commerciale. L'appartamento in oggetto è ubicato al piano secondo, terzo da terra, lato ovest, con accesso dal vano scala e ascensore condominiali; composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, ripostiglio, disimpegno notte, tre camere, due bagni e due terrazzi: uno sul lato nord e l'altro sul lato sud-ovest. E' corredato da locale autorimessa al piano terreno, e precisamente il terzo a partire da ovest con ingresso dal resede condominiale destinato a parcheggio a cui si accede da via Rossini.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento risulta occupato dal debitore		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 264.000,00

Bene N° 6 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Pontedera (PI) - Via Barsanti n.9, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 327, Sub. 6, Categoria D8	Superficie	546,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Piena proprietà di una porzione di un più ampio fabbricato artigianale-industriale, composta da due unità immobiliari, corredate ciascuna da resede esclusivo. L'unità immobiliare in oggetto è posta a sud dell'intero fabbricato ed è composta da un ampio locale ad uso commerciale, due uffici, locale archivio, locale tecnico, locale spogliatoio e servizio igienico al piano terra; due uffici e servizio igienico al piano primo accessibili da scala interna. Completa la proprietà un resede esclusivo di circa 600 mq. situato sui tre lati est, sud ed ovest.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Immobile utilizzato dalla ditta esecutata

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 755.000,00

Bene N° 7 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Bientina (PI) - Via Valdinievole sud n.164, loc. Santa Colomba, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 95, Sub. 1, Categoria D8	Superficie	2796,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, al momento del sopralluogo, si presentava in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Piena proprietà di un fabbricato artigianale per la lavorazione e conservazione della frutta, sito nel Comune di Bientina, località Santa Colomba via Valdinievole sud.164, composto di un solo piano fuori piano terra, della superficie coperta di mq.2.500,00 circa. All'interno si trovano diversi locali ad uso magazzino, servizi igienici, locale autoclave, locale caldaia e cabina elettrica; sono altresì presenti dei locali ad uso ufficio ubicati al piano primo (sopra i locali servizi igienici del piano terra) raggiungibili mediante scala metallica a vista interna. Completa la proprietà un'ampia tettoia di mq.430 circa posta sul lato est del fabbricato ed un resede esclusivo che circonda per tre lati il fabbricato, della superficie di mq.5.100,00 circa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Bientina (PI) - Via Valdinievole sud, Loc. Santa Colomba		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 182, Qualità Vigneto - Fg. 27, Part. 183, Qualità Seminativo arborato - Fg. 27, Part. 198, Qualità Seminativo arborato - Fg. 25, Part. 192, Qualità Bosco ceduo - Fg. 25, Part. 201, Qualità Bosco misto - Fg. 25, Part. 258, Qualità Bosco ceduo	Superficie	4652,00 mq
Descrizione:	Piena proprietà di alcuni appezzamenti di terreno, siti nel Comune di Bientina, via Valdinievole sud, località Santa Colomba, posti rispettivamente ad est, nord ed ovest rispetto al fabbricato artigianale di cui al bene n.7. I terreni rappresentati nel foglio 27 part.182 e 183 della superficie catastale complessiva di mq.202 sono adibiti a strada, e più precisamente strada denominata via dello Zarellone; il terreno rappresentato dalla part.198 del foglio 27 della superficie catastale di mq.337 è adibito a verde incolto. I terreni rappresentati nel foglio 25 dalle part.192, 201 e 258 della superficie catastale complessiva di		

	mq.4113 sono adibiti a bosco.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA ROMA N.59, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 01/04/2009
Reg. gen. 6388 - Reg. part. 1143
Quota: 1/1
Importo: € 1.760.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pisa il 10/06/2014
Reg. gen. 8615 - Reg. part. 1265
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 12/07/2022
Reg. gen. 14917 - Reg. part. 10669
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A BIENTINA (PI) - VIA DI TARANTANO N.22 LOC. SANTA COLOMBA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 01/04/2009
Reg. gen. 6388 - Reg. part. 1143
Quota: 1/1
Importo: € 1.760.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pisa il 10/06/2014

Reg. gen. 8615 - Reg. part. 1265
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 12/07/2022
Reg. gen. 14917 - Reg. part. 10669
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - CORSO PRINCIPE AMEDEO N.4, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pisa il 10/06/2014
Reg. gen. 8615 - Reg. part. 1265
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 12/07/2022
Reg. gen. 14917 - Reg. part. 10669
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SAN FAUSTINO N.10, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 08/08/2017

Reg. gen. 15189 - Reg. part. 2586

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 09/08/2017

Reg. gen. 15273 - Reg. part. 2601

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 10/08/2017

Reg. gen. 15345 - Reg. part. 2616

Quota: 1/1

Importo: € 1.760.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 11/08/2017

Reg. gen. 15433 - Reg. part. 2636

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 12/07/2022

Reg. gen. 14917 - Reg. part. 10669

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA SAN FAUSTINO N.8, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 08/08/2017

Reg. gen. 15189 - Reg. part. 2586

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 09/08/2017
Reg. gen. 15273 - Reg. part. 2601
Quota: 1/1
Importo: € 3.800.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 10/08/2017
Reg. gen. 15345 - Reg. part. 2616
Quota: 1/1
Importo: € 1.760.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 11/08/2017
Reg. gen. 15433 - Reg. part. 2636
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 12/07/2022
Reg. gen. 14917 - Reg. part. 10669
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PONTEDERA (PI) - VIA BARSANTI N.9, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 01/04/2009
Reg. gen. 6389 - Reg. part. 1144
Quota: 1/1
Importo: € 3.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che la part.327 sub.6 del foglio 5 categoria D/8, deriva dalla part.327 sub.1 categoria D/7 per variazione catastale della destinazione del 3/06/2013 pratica n.PI0062258 in atti dal 3/06/2013 artigianale-commerciale (n.18109.1/2013)

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 12/07/2022

Reg. gen. 14917 - Reg. part. 10669

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA VALDINIEVOLE SUD N.164, LOC. SANTA COLOMBA, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pisa il 01/04/2009

Reg. gen. 6389 - Reg. part. 1144

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pisa il 12/07/2022

Reg. gen. 14917 - Reg. part. 10669

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BIENTINA (PI) - VIA VALDINIEVOLE SUD, LOC. SANTA COLOMBA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pisa il 01/04/2009
Reg. gen. 6389 - Reg. part. 1144
Quota: 1/1
Importo: € 3.800.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pisa il 12/07/2022
Reg. gen. 14917 - Reg. part. 10669
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE ESECUZIONI

Procedura Esecutiva n.131/2022 R.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Laura Pastacaldi

Professionista Delegato: Dott. Maurizio Masini

Oggetto: Integrazione alla perizia depositata in data 21/10/2024

Il Sottoscritto geom. David Bendinelli già nominato esperto nella procedura in oggetto, vista l'istanza formulata dal professionista delegato del 27/02/2026 ed il successivo provvedimento del G.E. del 12/06/2026, precisa ed integra quanto segue:

Per quanto riguarda il paragrafo provenienze ventennali del lotto 7 (beni n.7 e n.8), alle pagine 62 e 63 della perizia, laddove scritto "Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento" deve sostituirsi con "sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento".

Per quanto riguarda il valore finale di stima del lotto 7 di euro 755.000,00, composto da un fabbricato artigianale e terreni agricoli, si precisano di seguito i valori distinti dei due beni:

- Valore finale fabbricato artigianale (bene n.7) = € 743.400,00 (euro settecentoquarantatremilaquattrocento/00);
- Valore finale terreni agricoli (bene n.8) = € 11.600,00 (euro undicimilaseicento/00)

Pisa, 18/06/2026

L'Esperto
Geom. David Bendinelli