
TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cei David, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038	4
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038	5
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038	5
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038	6
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038	6
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038	7
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038	8
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038	9
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038	9
Patti.....	9
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038	9
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038.....	10

Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038.....	10
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038.....	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038.....	10
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038.....	10
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038.....	11
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038.....	12
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038.....	13
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038.....	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038.....	15
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2021 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 254.000,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038.....	21
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038.....	21

INCARICO

All'udienza del 30/08/2021, il sottoscritto Geom. Cei David, con studio in Via Confina Fucecchio, 3 - 56029 - Santa Croce sull'Arno (PI), email geometra.davidcei@yahoo.it, PEC david.cei@geopec.it, Tel. 329 2298053, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/09/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 56038

Trattasi di terreno di natura edificabile, di forma pressoché regolare ad andamento pianeggiante, facente parte di più ampio Piano di Lottizzazione residenziale, parzialmente edificato, in località Le Melorie del Comune di Ponsacco, con accesso da via Colombo.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/06/2022.

Custode delle chiavi: IVG PISA

In data 29/01/2026, lo scrivente ha provveduto a eseguire un ulteriore sopralluogo esterno, verificando la permanenza della recinzione esistente, le cui chiavi risultano in possesso del custode giudiziario.

È stata altresì riscontrata un'ulteriore crescita della vegetazione spontanea, la quale, tuttavia, non incide sulla valutazione economica del bene, fatta salva l'applicazione delle detrazioni già considerate in sede estimativa.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 56038

Trattasi di terreno di natura edificabile, di forma pressoché regolare ad andamento pianeggiante, facente parte di più ampio Piano di Lottizzazione residenziale, parzialmente edificato, in località Le Melorie del Comune di Ponsacco, con accesso da via Colombo.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/06/2022.

Custode delle chiavi: IVG PISA

In data 29/01/2026, lo scrivente ha provveduto a eseguire un ulteriore sopralluogo esterno, verificando la permanenza della recinzione esistente, le cui chiavi risultano in possesso del custode giudiziario.

È stata altresì riscontrata un'ulteriore crescita della vegetazione spontanea, la quale, tuttavia, non incide sulla valutazione economica del bene, fatta salva l'applicazione delle detrazioni già considerate in sede estimativa.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 56038

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

Si attesta la completezza della documentazione ex. art. 567 c.p.c.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 56038

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

Si attesta la completezza della documentazione ex. art. 567 c.p.c.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 56038

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)

Dalla visura camerale estratta dal portale Telemaco della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Maremma e del Tirreno, la Società risulta alla data del 14/04/2023 ancora regolarmente registrata.???????

visura camerale aggiornata

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 56038

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)

Dalla visura camerale estratta dal portale Telemaco della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Maremma e del Tirreno, la Società risulta alla data del 14/04/2023 ancora regolarmente registrata.

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 56038

Il terreno confina con residua proprietà dell'esecutato, Via Colombo, con opere di urbanizzazione (Comune di Ponsacco), proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 56038

Il terreno confina con residua proprietà dell'esecutato, con opere di urbanizzazione (Comune di Ponsacco), proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 56038

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2201,00 mq	2201,00 mq	1	2201,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2201,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	2201,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato facente parte del lotto di terreno edificabile si trova nella zona residenziale della frazione "Le Melorie" a 2 km. dal centro del capoluogo comunale in zona ben servita e prossima alle attività commerciali e direzionali di maggior rilievo, compreso la scuola elementare.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 56038

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2044,00 mq	2044,00 mq	1	2044,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2044,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2044,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato facente parte del lotto di terreno edificabile si trova nella zona residenziale della frazione "Le Melorie" a 2 km. dal centro del capoluogo comunale in zona ben servita e prossima alle attività commerciali e direzionali di maggior rilievo, compreso la scuola elementare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 56038

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1976 al 06/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 141 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 05752 Reddito dominicale € 25,73

		Reddito agrario € 14,85
Dal 06/03/2003 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 1238 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 02201 Reddito dominicale € 9,85 Reddito agrario € 5,68

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 56038

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1976 al 06/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 217 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 005620 Reddito dominicale € 24,27 Reddito agrario € 18,87
Dal 06/03/2003 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 1505 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 002044 Reddito dominicale € 8,83 Reddito agrario € 6,86

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 56038

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
1	1238				Seminativo arborato	2	02201	9,85 €	5,68 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 56038

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
1	1505				Seminativo arborato	2	002044	8,83 €	6,86 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 56038

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

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 56038

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

PATTI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 56038

L'immobile risulta in completo stato di abbandono.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 56038

L'immobile risulta in completo stato di abbandono.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 56038

Il terreno pignorato risulta in completo stato di abbandono, con la presenza di cumoli di terreno di risulta provenienti presumibilmente dagli scavi del lotto adiacente.

Su richiesta del Perito il Custode ha fatto eseguire dei sondaggi che hanno escluso la presenza di materiali di diversa natura.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 56038

Il terreno pignorato risulta in completo stato di abbandono, con la presenza di cumoli di terreno di risulta provenienti presumibilmente dagli scavi del lotto adiacente.

Su richiesta del Perito il Custode ha fatto eseguire dei sondaggi che hanno escluso la presenza di materiali di diversa natura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 56038

Il terreno risulta libero e non gravato da servitù.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 56038

Il terreno risulta libero e non gravato da servitù.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 56038

L'immobile risulta libero.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 56038

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 56038

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/2001 al 01/04/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANGELO D'ERRICO	27/09/2001	8690	2062
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE LIVORNO	03/10/2001	14850	8803
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/04/2009	**** Omissis ****	AGENZIA ENTRATE PONTEDERA	09/10/2001	2463	1V
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GLORIA BRUGNOLI	01/04/2009	86	62
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE LIVORNO	07/04/2009	21364	5300
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA ENTRATE PISA	06/04/2009	2527	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 56038

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/2001 al 01/04/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANGELO D'ERRICO	27/09/2001	8690	2062
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE LIVORNO	03/10/2001	14850	8803
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/04/2009	**** Omissis ****	AGENZIA ENTRATE PONTEDERA	09/10/2001	2463	1V
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GLORIA BRUGNOLI	01/04/2009	86	62
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE LIVORNO	07/04/2009	21364	5300
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA ENTRATE PISA	06/04/2009	2527	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 56038

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 29/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a LIVORNO il 01/12/2008
Reg. gen. 21346 - Reg. part. 5300
Importo: € 588.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 294.000,00
Percentuale interessi: 6,897 %
Rogante: NOTAIO BRUGNOLI GLORIA
Data: 27/11/2008
N° repertorio: 60280
N° raccolta: 16802
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LIVORNO il 08/04/2013
Reg. gen. 4726 - Reg. part. 706
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 450.000,00
Percentuale interessi: 9,50 %
Rogante: NOTAIO CRISTIANI MAURO
Data: 05/04/2013
N° repertorio: 122547
N° raccolta: 36334
Note: DEBITO PARZIALMENTE RIMBORSATO

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LIVORNO il 22/03/2021
Reg. gen. 4816 - Reg. part. 3368
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio - Pubblicità Immobiliare, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in complessivi € 364,00 in merito alle 3 formalità da cancellare.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 56038

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LIVORNO aggiornate al 29/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a LIVORNO il 01/12/2008
Reg. gen. 21346 - Reg. part. 5300
Importo: € 588.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 294.000,00
Percentuale interessi: 6,897 %
Rogante: NOTAIO BRUGNOLI GLORIA
Data: 27/11/2008
N° repertorio: 60280
N° raccolta: 16802
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LIVORNO il 08/04/2013
Reg. gen. 4726 - Reg. part. 706
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 450.000,00
Percentuale interessi: 9,50 %
Rogante: NOTAIO CRISTIANI MAURO
Data: 05/04/2013
N° repertorio: 122547
N° raccolta: 36334
Note: DEBITO PARZIALMENTE RIMBORSATO

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LIVORNO il 22/03/2021
Reg. gen. 4816 - Reg. part. 3368
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio - Pubblicità Immobiliare, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in complessivi € 364,00 in merito alle 3 formalità da cancellare.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 56038

L'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 68/2025 del 08/01/2026, è inserito nel Piano Strutturale approvato ed efficace dal 11/03/2023 nell'UTOE 1 - IL CAPOLUOGO all'interno del perimetro urbanizzato e nel POC approvato ed efficace dal 04/10/2025 in "Area di trasformazione a carattere residenziale ATR.1" disciplinata dall'art. 90 della NTA vigenti e dalla specifica scheda norma di cui al Doc. 2A vigente.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 56038

L'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 68/2025 del 08/01/2026, è inserito nel Piano Strutturale approvato ed efficace dal 11/03/2023 nell'UTOE 1 - IL CAPOLUOGO all'interno del perimetro urbanizzato e nel POC approvato ed efficace dal 04/10/2025 in "Area di trasformazione a carattere residenziale ATR.1" disciplinata dall'art. 90 della NTA vigenti e dalla specifica scheda norma di cui al Doc. 2A vigente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Trattandosi di due particelle di terreno attigue inserite all'interno del comparto....., il perito ha ritenuto di procedere alla vendita in unico lotto.

?????????????

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

- Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038

Trattasi di terreno di natura edificabile, di forma pressoché regolare ad andamento pianeggiante, facente parte di più ampio Piano di Lottizzazione residenziale, parzialmente edificato, in località Le Melorie del Comune di Ponsacco, con accesso da via Colombo.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 1238, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 165.075,00

Alla luce delle modifiche introdotte dal nuovo Piano Operativo Comunale, efficace dal 04/10/2025, e in considerazione:

 - della diversa disciplina urbanistica che subordina l'attuazione edificatoria al completamento delle opere di urbanizzazione mancanti;
 - della previsione di funzioni ulteriori rispetto alla sola destinazione residenziale;
 - della riduzione dell'indice di sfruttamento fondiario rispetto al previgente strumento urbanistico;

nonché delle ulteriori e più aggiornate indagini di mercato condotte, lo scrivente perito ritiene congruo procedere a una revisione prudenziale del valore unitario di stima, assumendo un valore pari a € 75,00/mq, leggermente inferiore agli € 80,00/mq precedentemente adottati, in coerenza con il mutato quadro pianificatorio e con l'attuale andamento del mercato immobiliare locale.
- Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038

Trattasi di terreno di natura edificabile, di forma pressoché regolare ad andamento pianeggiante, facente parte di più ampio Piano di Lottizzazione residenziale, parzialmente edificato, in località Le Melorie del Comune di Ponsacco, con accesso da via Colombo.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 1505, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 153.300,00

Alla luce delle modifiche introdotte dal nuovo Piano Operativo Comunale, efficace dal 04/10/2025, e in considerazione:

 - della diversa disciplina urbanistica che subordina l'attuazione edificatoria al completamento delle opere di urbanizzazione mancanti;
 - della previsione di funzioni ulteriori rispetto alla sola destinazione residenziale;
 - della riduzione dell'indice di sfruttamento fondiario rispetto al previgente strumento urbanistico;

nonché delle ulteriori e più aggiornate indagini di mercato condotte, lo scrivente perito ritiene congruo procedere a una revisione prudenziale del valore unitario di stima, assumendo un valore pari a € 75,00/mq, leggermente inferiore agli € 80,00/mq precedentemente adottati, in coerenza con il mutato quadro pianificatorio e con l'attuale andamento del mercato immobiliare locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038	2201,00 mq	75,00 €/mq	€ 165.075,00	100,00%	€ 165.075,00
Bene N° 2 - Terreno edificabile Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038	2044,00 mq	75,00 €/mq	€ 153.300,00	100,00%	€ 153.300,00

Valore di stima:	€ 318.375,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 318.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%
Mancato periodo commercializzazione	5,00	%

Valore finale di stima: € 254.000,00

Alla luce delle modifiche introdotte dal nuovo Piano Operativo Comunale, efficace dal 4 ottobre 2025, e tenuto conto:

- della diversa disciplina urbanistica che subordina l'attuazione degli interventi edificatori al preventivo completamento delle opere di urbanizzazione mancanti;
- della riduzione dell'indice di sfruttamento fondiario rispetto al previgente strumento urbanistico;
- della previsione di un assetto funzionale più articolato rispetto alla precedente destinazione prevalentemente residenziale;
- della necessità che il futuro intervento edilizio sia attuato mediante Piano Unitario Convenzionato (P.U.C.), da definire mediante accordo con l'Amministrazione Comunale, con conseguente maggiore complessità procedimentale, incremento dei tempi di attuazione, assunzione di ulteriori obblighi convenzionali e maggiore esposizione al rischio urbanistico;
- nonché sulla base delle più recenti indagini di mercato svolte su aree aventi caratteristiche analoghe, lo scrivente ritiene necessario procedere ad un aggiornamento del valore unitario di stima.

Sotto il profilo estimativo, infatti, l'introduzione dell'obbligo di preventiva approvazione di un Piano Unitario Convenzionato comporta una riduzione della commerciabilità immediata del bene, in quanto la concreta possibilità edificatoria risulta subordinata alla predisposizione dello strumento urbanistico attuativo, alla definizione delle opere di urbanizzazione, alla stipula della relativa convenzione urbanistica ed ai conseguenti tempi tecnico-amministrativi necessari per il perfezionamento dell'intervento.

Tali circostanze incidono direttamente sulla formazione del valore di mercato, determinando un incremento del rischio dell'investimento, un differimento temporale della capacità edificatoria e maggiori oneri economici a carico dell'operatore, elementi che il mercato immobiliare normalmente recepisce mediante una contrazione dei valori rispetto alle aree caratterizzate da immediata edificabilità.

In conformità ai principi estimativi nazionali ed internazionali, secondo i quali il valore di mercato deve riflettere non soltanto le potenzialità edificatorie teoricamente attribuite allo strumento urbanistico, ma anche la loro effettiva possibilità di concreta utilizzazione, si ritiene pertanto congruo assumere un valore unitario pari ad € 75,00/m², in sostituzione del precedente valore di € 80,00/m².

La revisione del valore non costituisce pertanto una scelta discrezionale o meramente prudenziale del perito, bensì rappresenta la conseguenza tecnica dell'intervenuta modifica del quadro pianificatorio, che ha inciso

sulle modalità di attuazione dell'intervento edilizio, sui tempi di trasformazione dell'area, sugli oneri urbanistici gravanti sul futuro operatore e, conseguentemente, sul valore di mercato del bene alla data della presente stima.

Il valore unitario così determinato risulta, pertanto, coerente sia con l'attuale disciplina urbanistica sia con le dinamiche del mercato immobiliare locale riferite ad aree edificabili aventi analoghe caratteristiche.

Detrazioni applicate

Al valore di mercato così determinato sono state applicate le seguenti detrazioni:

15%, quale incidenza dei costi derivanti dallo stato di abbandono dell'area, comprendenti le opere di pulizia, la rimozione dei terreni di riporto e gli interventi preliminari necessari alla successiva trasformazione edilizia;
7%, quale riduzione correlata ai fisiologici tempi di assorbimento del mercato immobiliare, tenuto conto della limitata commerciabilità immediata dell'area conseguente alla necessità di preventiva approvazione del Piano Unitario Convenzionato, della successiva realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei tempi necessari per il conseguimento dell'effettiva edificabilità.

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

Santa Croce sull'Arno, li 23/06/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 23/03/2023)
- ✓ N° 8 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038
Trattasi di terreno di natura edificabile, di forma pressoché regolare ad andamento pianeggiante, facente parte di più ampio Piano di Lottizzazione residenziale, parzialmente edificato, in località Le Melorie del Comune di Ponsacco, con accesso da via Colombo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 1238, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 68/2025 del 08/01/2026, è inserito nel Piano Strutturale approvato ed efficace dal 11/03/2023 nell'UTOE 1 - IL CAPOLUOGO all'interno del perimetro urbanizzato e nel POC approvato ed efficace dal 04/10/2025 in "Area di trasformazione a carattere residenziale ATR.1" disciplinata dall'art. 90 della NTA vigenti e dalla specifica scheda norma di cui al Doc. 2A vigente.
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038
Trattasi di terreno di natura edificabile, di forma pressoché regolare ad andamento pianeggiante, facente parte di più ampio Piano di Lottizzazione residenziale, parzialmente edificato, in località Le Melorie del Comune di Ponsacco, con accesso da via Colombo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 1505, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 68/2025 del 08/01/2026, è inserito nel Piano Strutturale approvato ed efficace dal 11/03/2023 nell'UTOE 1 - IL CAPOLUOGO all'interno del perimetro urbanizzato e nel POC approvato ed efficace dal 04/10/2025 in "Area di trasformazione a carattere residenziale ATR.1" disciplinata dall'art. 90 della NTA vigenti e dalla specifica scheda norma di cui al Doc. 2A vigente.

Prezzo base d'asta: € 254.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 254.000,00

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 1238, Qualità Seminativo arborato	Superficie	2201,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno pignorato risulta in completo stato di abbandono, con la presenza di cumoli di terreno di risulta provenienti presumibilmente dagli scavi del lotto adiacente. Su richiesta del Perito il Custode ha fatto eseguire dei sondaggi che hanno escluso la presenza di materiali di diversa natura.		
Descrizione:	Trattasi di terreno di natura edificabile, di forma pressoché regolare ad andamento pianeggiante, facente parte di più ampio Piano di Lottizzazione residenziale, parzialmente edificato, in località Le Melorie del Comune di Ponsacco, con accesso da via Colombo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - Via Cristoforo Colombo, 56038		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 1505, Qualità Seminativo arborato	Superficie	2044,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno pignorato risulta in completo stato di abbandono, con la presenza di cumoli di terreno di risulta provenienti presumibilmente dagli scavi del lotto adiacente. Su richiesta del Perito il Custode ha fatto eseguire dei sondaggi che hanno escluso la presenza di materiali di diversa natura.		
Descrizione:	Trattasi di terreno di natura edificabile, di forma pressoché regolare ad andamento pianeggiante, facente parte di più ampio Piano di Lottizzazione residenziale, parzialmente edificato, in località Le Melorie del Comune di Ponsacco, con accesso da via Colombo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 56038

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a LIVORNO il 01/12/2008
Reg. gen. 21346 - Reg. part. 5300
Importo: € 588.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 294.000,00
Percentuale interessi: 6,897 %
Rogante: NOTAIO BRUGNOLI GLORIA
Data: 27/11/2008
N° repertorio: 60280
N° raccolta: 16802
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LIVORNO il 08/04/2013
Reg. gen. 4726 - Reg. part. 706
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 450.000,00
Percentuale interessi: 9,50 %
Rogante: NOTAIO CRISTIANI MAURO
Data: 05/04/2013
N° repertorio: 122547
N° raccolta: 36334
Note: DEBITO PARZIALMENTE RIMBORSATO

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LIVORNO il 22/03/2021
Reg. gen. 4816 - Reg. part. 3368
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 56038

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a LIVORNO il 01/12/2008
Reg. gen. 21346 - Reg. part. 5300
Importo: € 588.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 294.000,00
Percentuale interessi: 6,897 %
Rogante: NOTAIO BRUGNOLI GLORIA
Data: 27/11/2008
N° repertorio: 60280
N° raccolta: 16802
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LIVORNO il 08/04/2013
Reg. gen. 4726 - Reg. part. 706
Importo: € 900.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 450.000,00
Percentuale interessi: 9,50 %
Rogante: NOTAIO CRISTIANI MAURO
Data: 05/04/2013
N° repertorio: 122547
N° raccolta: 36334
Note: DEBITO PARZIALMENTE RIMBORSATO

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a LIVORNO il 22/03/2021
Reg. gen. 4816 - Reg. part. 3368
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****