TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Costagli Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2026 del R.G.E.

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Descrizione 5
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 9 5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 5
Lotto Unico 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 9 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 6
Titolarità 6
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 9 6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 6
Confini 7
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 9 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 7
Consistenza 7
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 9 7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 8
Cronistoria Dati Catastali 8
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 9 8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 8
Dati Catastali 9
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 9 9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 10
Precisazioni 10
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 9 10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 14
Patti 14
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 9 14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 14
Stato conservativo 14
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 9 14

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647

Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 15
Parti Comuni 15
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 9 15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 15
Servitù, censo, livello, usi civici 15
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 9 15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 15
Caratteristiche costruttive prevalenti 15
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 9 15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 15
Stato di occupazione 16
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 9 16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 16
Provenienze Ventennali 16
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 9 16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 18
Formalità pregiudizievoli 19
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 9 19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 21
Normativa urbanistica 23
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 9 23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 23
Regolarità edilizia 23
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 9 23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 24
Vincoli od oneri condominiali 24
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 9 24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 24
Stima / Formazione lotti 25
Riserve e particolarità da segnalare 26
Riepilogo bando d'asta 28
Lotto Unico 28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2026 del R.G.E. 29

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 462.000,00 29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 30
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 9 30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 31

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647

INCARICO

All'udienza del 16/04/2026, il sottoscritto Arch. Costagli Paolo, con studio in Via Della Costituzione, 49 - 56025 - Pontedera (PI), email p.costagli@virgilio.it, PEC paolo.costagli@archiworldpec.it, Tel. 339 5082161, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 9
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI 9

Immobile ad uso carrozzeria incorporato in capannone che comprende anche il bene n.2 della procedura esecutiva.
La u.i. è composta al piano terreno da laboratorio,ingresso,ufficio,spogliatoio,2 servizi con antibagno,ripostiglio,altro spogliatoio con areazione forzata,altro antibagno con areazione forzata,da 2 locali deposito documenti-accettazione,da locale magazzino e scala di accesso a soffitto non utilizzabile;al piano primo collegato da scala interna è composta da ufficio,ripostiglio e magazzino. Si accede per mezzo di resede a comune da strada pubblica via Napoli e da viale Europa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso è avvenuto per mezzo dell'icaricato dal Custode giudiziario I.V.G. alla data del 27.05.26 alle ore 16 e 15 senza problemi di sorta.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI

Immobile ad uso garage inserito in corpo di fabbrica comprendente anche la porzione immobiliare individuata al bene n.1 della procedura esecutiva. La u.i. è composta da unico locale al piano terra comunicante direttamente con il bene 1. Si accede anche da resede a comune esterno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647

L'accesso è avvenuto per mezzo dell'icaricato dal Custode giudiziario I.V.G. alla data del 27.05.26 alle ore 16 e 15 senza problemi di sorta.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 9
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI 9

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

E' presente in atti Certificazione notarile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI

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

E' presente in atti Certificazione notarile.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI 9

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

- [redacted]

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

- [redacted]

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647

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

- [redacted]

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

- [redacted]

CONFINI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI 9

I beni esecutati confinano con proprietà [redacted],con [redacted] ,con proprietà [redacted] salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI

Si veda quanto riportato per il bene n.1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	799,68 mq	850,96 mq	1	850,96 mq	5,00 m	T - 1
Cortile	800,00 mq	800,00 mq	0,1	80,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**930,96 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**930,96 mq**		

La superficie è stata computata sugli elaborati grafici depositati presso gli Archivi comunali.Il cortile (resede a comune ai 2 beni pignorati) è stato computato interamente sulla consistenza del bene n.1.

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	50,78 mq	53,30 mq	1	53,30 mq	5,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**53,30 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**53,30 mq**		

La superficie è stata computata sugli elaborati grafici depositati presso gli Archivi Uffici comunali Il cortile (resede a comune ai 2 beni pignorati) è stato computato interamente sulla consistenza del bene n.1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI 9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **16/10/1992** al **16/09/2013**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 590 Categoria D7 Piano T-1
Dal **16/09/2013** al **16/04/2026**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 590, Sub. 3 Categoria D7 Piano T-1

I beni compresi nella procedura e identificati con mappale 590 sub.2 (Garage) e mappale 590 sub.3 (Capannone) sono entrambi derivati dall'originaria particella 590 categoria D/7 a seguito della Variazione catastale per divisione n. 36509.1/2013 del 16 settembre 2013 (Pratica PI 0107799) in atti da pari data. Si precisa che in forza della detta Variazione del 16.09.2013 è stata originata anche la u.i. ad uso resede rappresentata dalla particella 590 sub.1 quale bene comune non censibile senza rendita,comune ai suddetti subalterni 2 e 3 della particella 590.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **16/10/1992** al **16/09/2013**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 590 Categoria D7 Rendita € 6.900,00
Dal **16/09/2013** al **16/04/2026**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 1, Part. 590, Sub. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 54 Superficie catastale 67 mq Rendita € 251,00 Piano T

I beni compresi nella procedura e identificati con mappale 590 sub.2 (Garage) e mappale 590 sub.3 (Capannone) sono entrambi derivati dall'originaria particella 590 categoria D/7 a seguito della Variazione catastale per divisione n. 36509.1/2013 del 16 settembre 2013 (Pratica PI 0107799) in atti da pari data. Si precisa che in forza della detta Variazione del 16.09.2013 è stata originata anche la u.i. ad uso resede rappresentata dalla particella 590 sub.1 quale bene comune non censibile senza rendita,comune ai suddetti subalterni 2 e 3 della particella 590.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI 9

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	590	3		D7				7636 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corripondenza catastale in quanto non sono state aggiornate con procedura Docfa le modifiche interne associate alla C.i.l.a. 0020196-2022.

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	590	2		C6	1	54	67 mq	251 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corripondenza catastale in quanto non sono state aggiornate con procedura Docfa le modifiche interne associate alla C.i.l.a. 0020196-2022.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI 9

Il C.t.u. risponde nel modo che segue ai quesiti posti dall'incarico del G.E. del 16.04.26.

- Provveda a dare comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al/i debitore/i, all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari (e agli eventuali detentori dell'immobile) di consentire la visita dell'immobile;
- La data e il luogo di inizio delle operazioni peritali,con il conseguente invito al debitore di consentire la visita dell'immobile,è stato fissato dall'I.V.G di Pisa di concerto con il C.T.U. e con i debitori per il giorno 27 maggio 2026 ore 16,15.

- Avverta senza indugio il custode qualora sia impossibilitato ad accedere all'immobile occupato dal debitore, affinché si adoperi per garantirne l'accesso anche previa richiesta al giudice dell'emissione del provvedimento che ordina la liberazione dell'immobile pignorato ex art. 560 c.p.c.;
- L'accesso è avvenuto senza problemi di sorta e pertanto non è stato necessario avvertire il custode affinchè si adoperasse per richiedere al Giudice l'emissione del provvedimento che ordina la liberazione degli immobili

- Accerti se i beni da periziare sono intestati nel Catasto a nome del debitore e se sono di sua proprietà secondo le risultanze dei registri della Conservatoria nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, desumibili dai certificati ipotecari e catastali e/o dalla relazione notarile sostitutiva in atti, i quali saranno numerati e poi elencati nella relazione, secondo l'ordine logico necessario per l'accertamento della proprietà. In caso di acquisto del bene in regime di comunione legale dovrà estendere tale verifica anche alle trascrizioni ed iscrizioni contro il coniuge dell'esecutato.
- I beni da periziare sono intestati nel Catasto a nome del debitore [redacted] e sono di sua

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647

proprietà secondo le risultanze della Certificazione notarile in atti;le risultanze al ventennio sono state elencate al punto "Provenienza ventennale" della presente Relazione peritale;i beni non sono stati acquistati in regime di comunione tra coniugi ma appartengono a società come identificata sopra "Carrozzeria F.lli Tosi s.r.l.".

- Accerti la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; in caso di variazione catastale indichi sia i dati riportati nel pignoramento sia quelli risultanti dalla variazione.
- Le certificazioni catastali corrispondono ai dati indicati nel verbale di pignoramento.

- Descriva il bene pignorato, individuando i relativi dati catastali ed almeno tre confini ed indicando la superficie e tutti gli altri elementi che consentano di predisporre l'ordinanza di vendita ed il successivo decreto di trasferimento; indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.
- I beni pignorati sono stati descritti al punto "Dati generali e ubicazione" della presente Relazione peritale;i confini sono stati individuati al punto "Confini";la superficie e tutti gli altri elementi che consentano di predisporre l'ordinanza di vendita ed il successivo decreto di trasferimento sono contenuti nel paragrafo "Riepilogo bando d'asta" generato in automatico dal software "Procedure.it";gli estremi dell'atto di provenienza sono stati riportati al punto "Provenienza ventennale";non vi sono acquisti mortis causa non trascritti come anche riporta la Certificazione notarile in atti.

- Dica se i beni godono di servitù attive o sono gravati da servitù passive e riferisca sullo stato di possesso del'/gli immobile/i con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare - anche mediante accesso alla banca dati dell'Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia Entrate di competenza -la data di registrazione,la data di scadenza del contratto,la data di scadenza per l'eventuale disdetta,l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
- Le servitù attive e passive sono state elencate la punto "Servitù,censo,livello,usi civici" della presente Relazione peritale;gli immobili da Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate risultano oggetto di Contratto di locazione con data di registrazione 13.01.2021;tuttavia alla data del sopralluogo del 27 Maggio 2026 gli immobili risultavano occupati dal debitore [redacted]
- Il perito dovrà altresì valutare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2932, 3° co., c.c. Egli, pertanto, dovrà individuare il canone di locazione da ritenersi congruo e verificare se il canone concretamente pattuito sia inferiore di un terzo rispetto ad esso oppure al canone quello risultante da precedenti locazioni.
- Il canone di locazione riportato sul Contratto di Locazione con scadenza 11/01/2027 trasmesso da Agenzia delle Entrate risulta congruo.Tuttavia si precisa che all'attualità l'immobile risulta occupato dal debitore e pertanto non viene esercitata la locazione in oggetto al contratto registrato alla Agenzia delle Entrate.

- Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (che potrebbero restare a carico dell'acquirente) ovvero, in particolare:domande giudiziali, sequestri, preliminari trascritti, altri pignoramenti;atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti alle edificabilità o diritti di prelazione;convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, uso, abitazione).
- Per quanto riguarda le formalità sono tutte contenute nella ispezione ipotecaria allegata alla presente Relazione peritale;per quanto concerne i vincoli o oneri di natura condominiale si riporta che gli immobili non fanno parte di contesto amministrato da gestione condominiale; vincoli ed oneri sono invece associati ad Atto di Cessione in proprietà della superficie acquistata dal [redacted] del 4 ottobre 1989 e sulla quale sono stati costruiti gli immobili compresi nella Procedura; per quanto concerne domande giudiziali,sequestri,preliminari trascritti,altri pignoramenti dalla visura ipotecaria del 21.04.2026 non risultano come in elenco individuate le formalità corrispondenti alla trascrizione;per quanto concerne atti di

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647

asservimento urbanistici,eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione si citano ancora i contenuti dell'Atto di provenienza del terreno su cui sono stati edificati i beni immobili (terreno che ricadeva in area per insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della legge 865/1971) con tutti i relativi requisiti,condizioni,vincoli e diritto di prelazione dell'A.C.,il tutto come analiticamente indicato nella Nota di trascrizione 7187 Part. del 18 ottobre 1989 alla quale espressamente si rinvia;per quanto concerne le convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale si precisa che i beni sono di proprietà di s.r.l. e non identificano immobili residenziali;infine per quanto concerne altri pesi o limitazioni d'uso non si è a conoscenza di altri pesi o limitazioni d'uso che non siano quelli prodotti dagli atti di trasferimento dei diritti elencati al punto "Provenienza ventennale"

- Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli, pregiudizievoli (es. ipoteche, pignoramenti) che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; per quanto riguarda le ipoteche indichi il nome del creditore, l'entità del credito ed il domicilio eletto.
- L'esistenza di formalità, vincoli, pregiudizievoli (es. ipoteche, pignoramenti) è stata accertata al punto "Formalitò pregiudizievoli" della presente Relazione peritale. Il nome del creditore,l'entità del credito ed il domicio eletto sono indicati nelle ipoteche.

- Verifichi la validità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche edilizie e catastali.
In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata , lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'articolo 46,comma 5 del decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2011, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. In particolare,indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal CDU, che dovrà acquisire o aggiornare.
- La validità edilizia e urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi , la segnalazione delle eventuali difformità urbanistiche,la possibilità di sanatoria sono state verificate al punto "Regolarità edilizia" della presente Relazione peritale.Le difformità catastali sono state verificate al punto "Dati catastali"

- La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.
- La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo,livello o uso civico è stata prodotta al punto "Servitù,censo,livello,usi civici" della presente Relazione peritale.Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

- L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- Gli immobili non fanno parte di contesto condominiale.

- Determini il valore dell'immobile sia libero e/o occupato senza titolo opponibile che detenuto da terzi con titolo opponibile con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647

immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche). In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota detraendovi il valore dell'eventuale usufrutto che sulla stessa gravi e formando più lotti qualora risulti conveniente una tale vendita.
Indichi il valore finale di stima in cifra arrotondata (in difetto o in eccesso secondo opportunità) al fine di evitare possibili problematiche ai fini della vendita.
- E' stato determinato il valore degli immobili liberi in quanto,da dichiarazione del procedente e dei debitori,si è risolto di fatto il Contratto di Locazione associato a Conduzione aziendale pur valido fino al 11.01.2027;il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo;riscontri sono stati individuati nei borsini immobiliari,negli atti di immobili prossimi a quelli di interesse e nei valori O.M.I. dell'agenzia delle Entrate.Nella determinazione del valore di mercato si è proceduto al calcolo della superficie degli immobili e si sono esposte analiticamente le correzioni eventuali.E' stato indicato il valore finale di stima in cifra arrotondata.

- Provveda inoltre:ad accampionare il bene qualora ciò non risulti già fatto;a predisporre i frazionamenti eventuali ottenendo degli stessi l'autorizzazione preventiva dell'UTE;a compiere gli atti necessari per l'intestazione del bene all'esecutato;ad integrare la documentazione catastale ed ipotecaria qualora risulti che la stessa é incompleta in tutto o in parte;ad eseguire fotografie, anche in formato digitale, dei manufatti e delle aree e, ove ritenuto utile, redigere piante planimetriche dei beni;a descrivere il bene su foglio separato, in cui sinteticamente per ciascun lotto, indichi: se si tratta di quota o di piena proprietà, Comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, alla categoria catastale, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); fornisca infine il numero di codice fiscale del/i debitore/i.
- Non è stato necessario accampionare i beni in quanto già accampionati;nè predisporre i frazionamenti;i beni sono già intestati agli esecutati;la documentazione catastale e ipotecaria è stata aggiornata con visure aggiornate alla data della nominae a date successive;sono state eseguite fotografie e allegate alla presente Relazione peritale;non è stato necessario redigere piante planimetriche dei beni;il bene è stato descritto sinteticamente al punto "Riepilogo bando d'asta" della presente Perizia generato in automatico dal software "Procedure.it" secondo i contenuti relativi alla quota,al Comune di ubicazione,ai confini,ai dati catstali,e altri come indicati nel quesito ;il numero di codice fiscale della [redacted].

- Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.
- Non è stata necessaria la formulazione della Istanza di proroga e la Perizia è stata consegnata nei tempi stabiliti dalla Nomina.

- Dica il CTU se l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta dotato di impianti e quali, e se i medesimi possono dirsi conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, così come disposto dal D.M. Sviluppo Economico n. 37/08.
- Gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano dotati di impianti e risulta conforme,per quanto è stato dichiarato dai debitori,il solo impianto elettrico con Dichiarazione di conformità del 28.03.09.

- Dica altresì se l'immobile ricade nell'applicazione del D.Lgs. n. 192/05, così come modificato dal D.Lgs. n. 311/06, relativo alla certificazione energetica degli edifici.
- Il bene n. 1 (capannone) ricade nell'applicazione del D.Lgs. n. 192/05 così come modificato dal D.Lgs. n.

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647

311/06 mentre in bene n.2 (garage) non ricade nell'obbligo della dotazione di A.P.E..
Copia del documento A.P.E. relativa al bene n.1 è stata trasmessa al C.T.U. dal SIERT della Regione Toscana.

- Provveda almeno 30 gg. prima della data fissata per l'udienza a depositare la relazione scritta, e in allegato la versione privacy (epurata dai dati sensibili,) da redigere esclusivamente sulla piattaforma predisposta dal sito www.procedure.ite ad inviarne copia al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, allegando all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.
Il CTU dovrà, infine, invitare tutte le parti a fargli pervenire eventuali osservazioni entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali osservazioni gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.
- La relazione scritta è stata depositata nei termini fissati;è stata depositata la versione privacy;la relazione è stata redatta secondo la piattaforma predisposta dal sito "procedure.it";è stata inviata copia ai creditori e al debitore;l'attestazione dell'invio è stata allegata alla Perizia.Tutte le parti sono state invitate a far pervenire al C.T.U. eventuali osservazioni nei termini fissati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI

Si veda quanto riportato per il bene n.1.

PATTI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI 9

Nelle provenienza del terreno sul quale sono stati costruiti gli immobili, e più precisamente nell'atto di cessione in proprietà ai rogiti del Notaio Edda Michelangeli del 4.10.1989 Rep.166408 trascritto a Livorno il 18.10.1989 part. 7187,è specificato che il detto terreno ricadeva in area per insediamenti produttivi ai sensi della Legge 865/1971 e pertanto sono riportati i relativi requisiti,condizioni,vincoli e diritto di prelazione dell'Amministrazione Comunale;il tutto come analiticamente indicato nella sopra citata Nota di trascrizione del 18.10.1989 Part. 7187.
Da interrogazione alla Agenzia delle Entrate di competenza risulta Contratto di Locazione anche se al momento del sopralluogo il detto Contratto non è risultato più in essere (data anche la decadenza del contratto di affitto d'azienda associato alla locazione) in quanto gli immobili pignorati risultavano occupati dai debitori.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI

Si veda quanto riportato per il bene n.1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI 9

Gli immobili pignorati si sono presentati alla data del sopralluogo del 27 maggio 2026 in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI

Si veda quanto riportato per il bene n.1.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI 9

Con Variazione catastale per divisione n.36509.1/2013 del 16.09.2013 (pratica PI0107799) è stata originata l'unità immobiliare ad uso resede rappresentata con l'identificativo particella 590 sub.1 quale bene comune non censibile ai subalterni 3 e 2 (beni oggetto della procedura) della particella 590.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI

Si veda quanto riportato per il bene n.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI 9

Negli atti di provenienza al ventennio non si descrivono servitù,censi,livelli o usi civici;nè sono rilevate trascrizioni sulle visure ipotecarie dei beni pignorati.Si rilevano dallo stato dei luoghi 2 passi carrabili su via Napoli e 1 accesso da Viale Europa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI

Si veda quanto riportato per il bene n.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI 9

Il fabbricato che comprende le u.i. pignorate è stato costruito a seguito di concessione edilizia del 1989;le strutture portanti sono in c.a. con copertura a struttura prefabbricata con travi ad Y; i solai sono in latero cemento;i muri di tamponamento sono di blocco di cemento del tipo facciavista;i servizi sono rivestiti e pavimentati con monocottura di ceramica;gli infissi in alluminio e metallo con parti in vetro;la scala interna rivestita in cotto;l'impianto elettrico con dichiarazione di conformità del 2009;i pavimenti interni in clacestruzzo cementizio monolitico; il fabbricato è dotato di impianto idraulico e di impianto di climatizzazione. Il terreno a resede è pavimentato nell'area d'ingresso da via Napoli e dotato di camminamenti nella parte destinata a verde.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI

Si veda quanto riportato per il bene n.1 in quanto la u.i. è compresa in medesimo fabbricato artigianale.

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI 9

Gli immobili al momento del sopralluogo del 27 maggio 2026 risultavano occupati dal debitore [redacted]

Da interrogazione alla Agenzia delle Entrate di competenza risulta Contratto di Locazione registrato il 13/01/2021 e stipulato il 12/01/2021 con scadenza al 11/01/2027. Gli estremi del detto Contratto di Locazione,da interrogazione richiesta,corrispondono al n.125 serie 3T e al n. id.tel. TZ421T000125000GG.
Secondo quanto dichiarato dal creditore e dai debitori gli immobili sono stati restituiti al debitore in conseguenza di risoluzione di contratto di affitto di ramo di azienda.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI

Gli immobili al momento del sopralluogo del 27 maggio 2026 risultavano occupati dal debitore [redacted]

Da interrogazione alla Agenzia delle Entrate di competenza risulta Contratto di Locazione registrato il 13/01/2021 e stipulato il 12/01/2021 con scadenza al 11/01/2027 . Gli estremi del detto Contratto di Locazione,da interrogazione richiesta,corrispondono al n.125 serie 3T e al n. id.tel. TZ421T000125000GG.
Secondo quanto dichiarato dal creditore e dai debitori gli immobili sono stati restituiti al debitore in conseguenza di risoluzione di contratto di affitto di ramo di azienda.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI 9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **04/10/1989** al **10/11/1995**	[redacted]	**Concessione in proprietà di area compresa in P.I.P.**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Edda Michelangeli	04/10/1989	166408	14159
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Livorno	18/10/1989		7187
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647

Dal **10/11/1995** al **03/12/1999**	[redacted]	**Atto per cessione di quote**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Edda Michelangeli	10/11/1995	204317	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Livorno	17/11/1995		8210
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **03/12/1999** al **21/07/2021**	[redacted]	**Modifica di patti sociali di S.N.C.**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Maria Grazia Boggioni	03/12/1999	94565	9164
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Livorno	03/01/2000		39
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **21/07/2021** al **19/03/2026**	[redacted]	**Trasformazione di S.N.C. in S.R.L.**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Jessica Dal Canto	21/07/2021	4697	3837
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Livorno	27/07/2021		9553
		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;

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

L'elenco atti si arresta alla data del 19.03.2026 - data della Certificazione Notarile in atti.
La situazione della proprietà non risultava variata secondo la visura ipotecaria del 21.04.26 che non riportava trascrizioni successive al Pignoramento.Con il primo atto in elenco è pervenuto alla originaria [redacted] il terreno su cui sono stati edificati i beni immobili.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/1989 al 01/11/1995	[redacted]	Concessione in proprietà di area compresa in P.I.P.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Edda Michelangeli	04/10/1989	166408	14159
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	18/10/1989		7187
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/11/1995 al 03/12/1999	[redacted]	Atto per cessione di quote			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Edda Michelangeli	10/11/1995	204317	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	17/11/1995		8210
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/12/1999 al 21/07/2021	[redacted]	Modifica di patti sociali di S.N.C.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Grazia Boggioni	03/12/1999	94565	9164
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Livorno	03/01/2000		39
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647

Dal **21/07/2021** al **19/03/2026**	[redacted]	**Trasformazione di S.N.C. in S.R.L.**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Jessica Dal Canto	21/07/2021	4697	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Livorno	27/07/2021		9553
		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;

L'elenco atti si arresta alla data del 19.03.2021 - data della Certificazione Notarile in atti.
La situazione della proprietà non risultava variata secondo la visura ipotecaria del 21.04.26 che non riportava trascrizioni successive al Pignoramento.Con il primo atto in elenco è pervenuto alla originaria '[redacted] il terreno su cui sono stati edificati i beni immobili.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI 9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 21/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Livorno il 04/10/1995
  Reg. gen. 10684 - Reg. part. 2079
  Importo: € 250.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 100.000,00
  Rogante: Edda Michelangeli
  Note: La formalità grava su tutta la 590.

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Livorno il 26/09/2005
  Reg. gen. 19964 - Reg. part. 5395
  Importo: € 460.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 230.000,00
  Note: L'ipoteca grava sulla originaria particella 590 .Il soggetto a favore [redacted] sede in [redacted] (domicilio ipotecario eletto [redacted] Alla formalità ha fatto seguito l'ipoteca in rinnovazione iscritta a Livorno in data 8 Agosto 2025 al n.2803 part.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ongiuntivo
  Iscritto a Livorno il 10/12/2024
  Reg. gen. 20942 - Reg. part. 3375
  Importo: € 130.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 62.636,44
  Note: Grava sugli immobili part. 590 sub. 2 e 590 sub.3. La società [redacted] soggetto a favore ha sede [redacted].
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Livorno il 20/03/2025
  Reg. gen. 4659 - Reg. part. 853
  Importo: € 41.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 20.310,27
  Note: Grava sugli immobili part. 590 sub. 2 e 590 sub.3. Il soggetto a favore [redacted] ha sede in [redacted]
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pisa il 08/08/2025
  Reg. gen. 14963 - Reg. part. 2803
  Importo: € 460.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 230.000,00
  getto a favore [redacted] ha sede in [redacted] cod. fisc. [redacted] formalità grava sulle particelle 590 sub. 2 e sub.3.
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Livorno il 10/09/2025
  Reg. gen. 15823 - Reg. part. 2982
  Importo: € 385.662,58
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 192.831,29
  Note: Grava sull'immobile mappale 590 sub.3.L [redacted] con sede [redacted]
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Livorno il 10/09/2025

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647

Reg. gen. 15822 - Reg. part. 2981
Importo: € 248.226,46
A favore di [redacted]
Contro [redacted]
Capitale: € 124.113,23
Note: Grava sull'immobile part. 590 sub.3.L [redacted] " ha sede a [redacted]

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Livorno il 04/03/2026
  Reg. gen. 3798 - Reg. part. 2643
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Note: li immobili di cui al mappale 590 sub. 2 e mappale 590 sub.3. Il domicilio del soggetto a favore [redacted]

La Iscrizione part. 2079 del 04/10/1995 grava sull'immobile come coincidente con l'originario f. 1 part. 590 ; con divisione catastale del 16 settembre 2013 sono individuati i sub. 2 e 3 (oltre al sub. 1 b.c.n.c. ai detti sub.2 e sub.3) come compresi nella presente procedura esecutiva.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Livorno aggiornate al 21/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Livorno il 04/10/1995
  Reg. gen. 10684 - Reg. part. 2079
  Importo: € 250.000,00
  A favore di [redacted]
  [redacted] Tosi Alfio e Piero S.N.C.
  Capitale: € 100.000,00
  Rogante: Edda Michelangeli
  Note: La Iscrizione part. 2079 del 04/10/1995 grava sull'immobile come coincidente con l'originario f. 1 part. 590 ; con divisione catastale del 16 settembre 2013 sono individuati i sub. 2 e 3 (oltre al sub. 1 b.c.n.c. ai detti sub.2 e sub.3) come compresi nella presente procedura esecutiva. Il domicilio eletto del Creditore è stato indicato nella sede centrale della [redacted]
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Livorno il 26/09/2005
  Reg. gen. 19964 - Reg. part. 5395
  Importo: € 460.000,00
  A favore di [redacted]

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647

Contro Carrozzeria [redacted]
Capitale: € 230.000,00
Note: L'ipoteca grava sulla originaria particella 590 cat.D/7. Alla formalità ha fatto [redacted] ome sopra indicata.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ongiuntivo
  Iscritto a Livorno il 10/12/2024
  Reg. gen. 20942 - Reg. part. 3375
  Importo: € 130.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 62.636,44
  Note: Grava sugli immobili part. 590 sub. 2 e 590 sub.3.Il domicilio della società creditrice [redacted] ha sede a Cascina cod. fisc. 02390400501.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Livorno il 20/03/2025
  Reg. gen. 4659 - Reg. part. 853
  Importo: € 41.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro Carrozzeria [redacted]
  Capitale: € 20.310,27
  Note: Grava sugli immobili part. 590 sub. 2 e 590 sub.3.Il domicilio eletto della società [redacted]
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pisa il 08/08/2025
  Reg. gen. 14963 - Reg. part. 2803
  Importo: € 460.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 230.000,00
  oggetto a favore [redacted] ha sede in [redacted] cod. fisc. [redacted] La formalità grava sulle particelle 590 sub. 2 e sub.3.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Livorno il 04/03/2026
  Reg. gen. 3798 - Reg. part. 2643
  A favore di [redacted]
  Contro Carrozzeria [redacted]
  Note: Grava sugli immobili di cui al mappale 590 sub. 2 e mappale 590 sub.3. Il domicilio eletto del soggetto a favore è presso lo studio [redacted]

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI 9

Secondo l' elaborato grafico del P.O.C. riportato sul sito del Comune di Ponsacco l'edificio è ricompreso in Tessuti pianificati come disciplinati dagli articoli 47 e 48 delle N.T.A. del P.o.c. in vigore sul territorio comunale.
In conseguenza gli interventi ammessi e le destinazioni d'uso consentite sono in elenco nei detti articoli 47 e 48 delle N.T.A. del P.O.C. in vigore al Comune di Ponsacco.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI

Si veda quanto riportato per il bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI 9

L'edificio nel quale sono compresi gli immobili pignorati , per quanto è stato presentato all'Esperto al momento dell'Accesso agli atti presso l'Ufficio Ediliza privata del Comune di Ponsacco del 20 maggio 2026, è stato interessato dalle seguenti pratiche:
- Concessione 90/89 prot. 5156 del 11.12.89 per Costruzione di fabbricato artigianale
- Variante 80/1993 del 15.03.1993 prot.15526 - Variante C.E.90/89
- Agibilità 6 del 31.01.1994 prot. 6816 del 7/05/1993
- Concessione 38/99 prat.547/98 del 03.03.1999 per Modifica di prospetto
- D.i.a. 194 del 15 maggio 2007 prot. 6949 per Modifiche interne
- D.i.a 139/2009 del 20.04.2009 prot. 5874 per Modifiche interne
- D.i.a 369/2009 del 10.11.2009 prot. 16635 per Costruzione di pensilina
- D.i.a. 303/2010 prot.12906 del 06/08/2010 per Realizzazione depositeria automezzi
- Autorizzazione 8/20017 per installazione di totem prot. 5385 del 03.03.2017 - Codice pratica 061/2017
- C.i.l.a. prot. 20196 del 18.07.2022 per Modifiche interne

Per quanto è stato prodotto dall'Ufficio Edilizia privata la C.I.L.A. del 18 Luglio 2022 costituisce l'ultima pratica edilizia inerente agli immobili esecutati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione per ciò che concerne la struttura e la distribuzione interna delle u.i. pignorate;sono invece presenti sul resede esterno piccoli manufatti con copertura metallica (alloggianti alcuni elementi tecnologici) che non sono autorizzati.
Non sono state prodotte dall'Archivio del Comune nè sono state presentate dai debitori le Dichiarazioni di Conformità degli impianti termico ed idrico.
E' stato trasmesso A.P.E. dal S.I.E.R.T. della Regiona Toscana per il solo bene n.1 con scadenza individuata al 30.12.2030 (si veda allegato alla presente Relazione peritale).
Per quanto concerne i costi di adeguamento della demolizione dei manufatti non autorizzati si sono indicati al deprezzamento della stima finale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI

Si vedano le autorizzazioni riportate per il bene n.1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi della u.i. corrisponde al progetto allegato all'ultima autorizzazione;per ciò che concerne le aree esterne si vedano invece le considerazioni fatte al bene n.1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI 9

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili non fanno parte di contesto condominiale e sono compresi in unica proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto riportato per il bene n.1.

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647

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 (Borsino immobiliare,quotazioni O.M.I. Agenzia Entrate,Copie di atti di trasferimento,etc) ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 9
  Immobile ad uso carrozzeria incorporato in capannone che comprende anche il bene n.2 della procedura esecutiva. La u.i. è composta al piano terreno da laboratorio,ingresso,ufficio,spogliatoio,2 servizi con antibagno,ripostiglio,altro spogliatoio con areazione forzata,altro antibagno con areazione forzata,da 2 locali deposito documenti-accettazione,da locale magazzino e scala di accesso a soffitto non utilizzabile;al piano primo collegato da scala interna è composta da ufficio,ripostiglio e magazzino. Si accede per mezzo di resede a comune da strada pubblica via Napoli e da viale Europa.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 590, Sub. 3, Categoria D7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 446.860,80

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli
  Immobile ad uso garage inserito in corpo di fabbrica comprendente anche la porzione immobiliare individuata al bene n.1 della procedura esecutiva. La u.i. è composta da unico locale al piano terra comunicante direttamente con il bene 1. Si accede anche da resede a comune esterno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 590, Sub. 2, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 25.584,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Ponsacco (PI) - Via Napoli 9	930,96 mq	480,00 €/mq	€ 446.860,80	100,00%	€ 446.860,80
Bene N° 2 - Garage Ponsacco (PI) - Via Napoli	53,30 mq	480,00 €/mq	€ 25.584,00	100,00%	€ 25.584,00
				Valore di stima:	€ 472.444,80

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647

Valore di stima: € 472.444,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per demolizione,e smaltimento di manufatti abusivi sul resede	2,00	%
Aggiornamento catastale con Docfa	1.140,00	€

Valore finale di stima: **€ 462.000,00**

Si è deprezzato il valore degli immobili con gli oneri necessari alla rimozione dei piccoli manufatti con struttura metallica sul resede e per l'aggiornamento catastale dei beni pignorati con procedura Docfa.Si è arrotondato il valore di € 461.855,12 in € 462.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

1) Risulta in essere , da Comunicazione della Agenzia delle entrate di competenza, Contratto di locazione per gli immobili pignorati con scadenza al 11/01/2027. All'attualità è stata comunicata al C.T.U. dal Creditore procedente e dai debitori la cessazione del contratto di affitto di ramo d'azienda e pertanto sarebbero cessati gli effetti del detto Contratto di Locazione. All'attualità gli immobili sono occupati dai debitori [redacted]
2) I beni compresi nella procedura e identificati con mappale 590 sub.2 (Garage) e mappale 590 sub.3 (Capannone) sono entrambi derivati dall'originaria particella 590 categoria D/7 a seguito della Variazione catastale per divisione n. 36509.1/2013 del 16 settembre 2013 (Pratica PI 0107799) in atti da pari data. Si precisa che in forza della detta Variazione del 16.09.2013 è stata originata anche la u.i. ad uso resede rappresentata dalla particella 590 sub.1 quale bene comune non censibile senza rendita,comune ai suddetti subalterni 2 e 3 della particella 590.
3) I beni sono inseriti nello stesso capannone e risultano comunicanti direttamente a seguito di pratica edilizia C.I.L.A. protocollo 0020196 del 18/07/2022.

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.

Pontedera, li 08/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Costagli Paolo

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto per trasformazione di S.N.C. in S.R.L. (Aggiornamento al 21/07/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 16/04/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elenco immobili 590 (Aggiornamento al 16/04/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 16/04/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale sub. 2 (garage) (Aggiornamento al 16/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria catastale sub. 3 (carrozzeria) (Aggiornamento al 16/04/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure beni pignorati (Aggiornamento al 16/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure ipotecarie beni pignorati (Aggiornamento al 21/04/2028)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 30/12/2030)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione di conformità impianto elettrico (Aggiornamento al 28/03/2009)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Progetto ultima autorizzazione (Aggiornamento al 18/07/2022)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica - n. 7 Foto (Aggiornamento al 08/06/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trasmissione perizia alle parti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli 9
  Immobile ad uso carrozzeria incorporato in capannone che comprende anche il bene n.2 della procedura esecutiva. La u.i. è composta al piano terreno da laboratorio,ingresso,ufficio,spogliatoio,2 servizi con antibagno,ripostiglio,altro spogliatoio con areazione forzata,altro antibagno con areazione forzata,da 2 locali deposito documenti-accettazione,da locale magazzino e scala di accesso a soffitto non utilizzabile;al piano primo collegato da scala interna è composta da ufficio,ripostiglio e magazzino. Si accede per mezzo di resede a comune da strada pubblica via Napoli e da viale Europa.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 590, Sub. 3, Categoria D7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Secondo l' elaborato grafico del P.O.C. riportato sul sito del Comune di Ponsacco l'edificio è ricompreso in Tessuti pianificati come disciplinati dagli articoli 47 e 48 delle N.T.A. del P.o.c. in vigore sul territorio comunale. In conseguenza gli interventi ammessi e le destinazioni d'uso consentite sono in elenco nei detti articoli 47 e 48 delle N.T.A. del P.O.C. in vigore al Comune di Ponsacco.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ponsacco (PI) - Via Napoli
  Immobile ad uso garage inserito in corpo di fabbrica comprendente anche la porzione immobiliare individuata al bene n.1 della procedura esecutiva. La u.i. è composta da unico locale al piano terra comunicante direttamente con il bene 1. Si accede anche da resede a comune esterno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 590, Sub. 2, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Si veda quanto riportato per il bene n.1.

Prezzo base d'asta: **€ 462.000,00**

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 462.000,00

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - Via Napoli 9		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 590, Sub. 3, Categoria D7	**Superficie**	930,96 mq
Stato conservativo:	Gli immobili pignorati si sono presentati alla data del sopralluogo del 27 maggio 2026 in buono stato di conservazione e di manutenzione.		
Descrizione:	Immobile ad uso carrozzeria incorporato in capannone che comprende anche il bene n.2 della procedura esecutiva. La u.i. è composta al piano terreno da laboratorio,ingresso,ufficio,spogliatoio,2 servizi con antibagno,ripostiglio,altro spogliatoio con areazione forzata,altro antibagno con areazione forzata,da 2 locali deposito documenti-accettazione,da locale magazzino e scala di accesso a soffitto non utilizzabile;al piano primo collegato da scala interna è composta da ufficio,ripostiglio e magazzino. Si accede per mezzo di resede a comune da strada pubblica via Napoli e da viale Europa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Gli immobili al momento del sopralluogo del 27 maggio 2026 risultavano occupati dal debitore [redacted]		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Ponsacco (PI) - Via Napoli		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 590, Sub. 2, Categoria C6	**Superficie**	53,30 mq
Stato conservativo:	Si veda quanto riportato per il bene n.1.		
Descrizione:	Immobile ad uso garage inserito in corpo di fabbrica comprendente anche la porzione immobiliare individuata al bene n.1 della procedura esecutiva. La u.i. è composta da unico locale al piano terra comunicante direttamente con il bene 1. Si accede anche da resede a comune esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Gli immobili al momento del sopralluogo del 27 maggio 2026 risultavano occupati dal debitore [redacted]		

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI 9

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Livorno il 04/10/1995
  Reg. gen. 10684 - Reg. part. 2079
  Importo: € 250.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 100.000,00
  Rogante: Edda Michelangeli
  Note: La formalità grava su tutta la 590.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Livorno il 26/09/2005
  Reg. gen. 19964 - Reg. part. 5395
  Importo: € 460.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted].
  Capitale: € 230.000,00
  a particella 590 .Il soggetto a favore [redacted] Alla formalità ha fatto seguito l'ipot a 803 part.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ongiuntivo
  Iscritto a Livorno il 10/12/2024
  Reg. gen. 20942 - Reg. part. 3375
  Importo: € 130.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 62.636,44
  Note: Grava sugli immobili part. 590 sub. 2 e 590 sub.3. La società [redacted] soggetto a favore ha sede [redacted].
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Livorno il 20/03/2025
  Reg. gen. 4659 - Reg. part. 853
  Importo: € 41.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 20.310,27
  Note: Grava sugli immobili part. 590 sub. 2 e 590 sub.3. Il soggetto a favore [redacted] ha sede in [redacted].
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pisa il 08/08/2025
  Reg. gen. 14963 - Reg. part. 2803
  Importo: € 460.000,00
  A favore di [redacted]

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647

Contro Carrozzeria [redacted]
Capitale: € 230.000,00
oggetto a favore [redacted] ha sede in [redacted] cod. fisc. [redacted] La formalità grava sulle particelle 590 sub. 2 e sub.3.

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Livorno il 10/09/2025
  Reg. gen. 15822 - Reg. part. 2981
  Importo: € 248.226,46
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 124.113,23
  Note: Grava sull'immobile part. 590 sub.3.L [redacted]
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Livorno il 10/09/2025
  Reg. gen. 15823 - Reg. part. 2982
  Importo: € 385.662,58
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 192.831,29
  Note: Grava sull'immobile mappale 590 sub.3 [redacted] 'Agenzia delle Entrate riscossione " [redacted]

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Livorno il 04/03/2026
  Reg. gen. 3798 - Reg. part. 2643
  A favore [redacted]
  Contro [redacted]
  Note: li immobili di cui al mappale 590 sub. 2 e mappale 590 sub.3. Il domicilio del soggetto a favore [redacted]

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PONSACCO (PI) - VIA NAPOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Livorno il 04/10/1995
  Reg. gen. 10684 - Reg. part. 2079
  Importo: € 250.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 100.000,00
  Rogante: Edda Michelangeli
  Note: La Iscrizione part. 2079 del 04/10/1995 grava sull'immobile come coincidente con l'originario f. 1 part. 590 ; con divisione catastale del 16 settembre 2013 sono individuati i sub. 2 e 3 (oltre al sub. 1

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647

b.c.n.c. ai detti sub.2 e sub.3) come compresi nella presente procedura esecutiva. Il domicilio eletto del Creditore è stato indicato nella sede centrale della [redacted].

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Livorno il 26/09/2005
  Reg. gen. 19964 - Reg. part. 5395
  Importo: € 460.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 230.000,00
  Note: L'ipoteca grava sulla originaria particella 590 cat.D/7. Alla formalità ha fatto seguito l'ipoteca in rinnovazione iscritta a Livorno in data 8 Agosto 2025 al n.2803 part. a favore della [redacted] contro la suddetta Società con sede in [redacted] gravante le particelle 590 sub.2 e 590 sub.3 oltre che 590 sub.1 tutte originate dalla particella 590 come sopra indicata.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ongiuntivo
  Iscritto a Livorno il 10/12/2024
  Reg. gen. 20942 - Reg. part. 3375
  Importo: € 130.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 62.636,44
  Note: Grava sugli immobili part. 590 sub. 2 e 590 sub.3.Il domicilio della società creditrice [redacted].
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Livorno il 20/03/2025
  Reg. gen. 4659 - Reg. part. 853
  Importo: € 41.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 20.310,27
  Note: Grava sugli immobili part. 590 sub. 2 e 590 sub.3.Il domicilio eletto della società [redacted]
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pisa il 08/08/2025
  Reg. gen. 14963 - Reg. part. 2803
  Importo: € 460.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 230.000,00
  oggetto a favore [redacted] ha sede in [redacted] La formalità grava sulle particelle 590 sub. 2 e sub.3.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Livorno il 04/03/2026
  Reg. gen. 3798 - Reg. part. 2643

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647

A favore di [redacted]
Contro [redacted]
Note: Grava sugli immobili di cui al mappale 590 sub. 2 e mappale 590 sub.3. Il domicilio eletto del soggetto a favore è presso lo studio [redacted].

Firmato Da: COSTAGLI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 28de39e586658b9370d03595d4226647