TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

Liquidazione Giudiziale n.37/2026

ALLEGATO N.13 – Perizia versione privacy

TRIBUNALE DI PISA

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

Perizia dell'Esperto *******, nella procedura di Liquidazione Giudiziale n.37/2026

"*******"

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Lotto 1 5
Descrizione 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 5
Confini 5
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 7
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 12
Lotto 2 13
Descrizione 13
Completezza documentazione ex art. 567 13
Titolarità 13
Confini 13
Consistenza 13
Cronistoria Dati Catastali 14
Dati Catastali 15
Stato conservativo 16
Parti Comuni 16
Servitù, censo, livello, usi civici 16
Caratteristiche costruttive prevalenti 16
Stato di occupazione 16
Provenienze Ventennali 17
Formalità pregiudizievoli 19
Normativa urbanistica 19

Regolarità edilizia 20
Vincoli od oneri condominiali 20
Stima / Formazione lotti 21
Lotto 1 21
Lotto 2 22
Elenco allegati: 24

INCARICO

In data 30/06/2026, il sottoscritto ******, con studio in *******, iscritto ******* ed *******, veniva nominato Esperto ex art.568 c.p.c. nella procedura di Liquidazione Giudiziale n.37/2026 ed il 14/07/2026 accettava l'incarico proposto dal curatore *******.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI), frazione Perignano - Via Gramsci n.150, piano T-2
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Melorie n.51-53, piano T-1

LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI), frazione Perignano - Via Gramsci n.150, piano T-2

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, facente parte di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione sito nel Comune di Casciana Terme Lari, frazione Perignano, via Gramsci n.150. L'appartamento, a cui si accede tramite scala condominiale a destra per chi arriva al piano secondo (terzo da terra), è composto da ingresso, bagno, cucina ed un vano. Completa la proprietà esclusiva un ripostiglio posto al piano terra oltre alla proprietà per la quota di 1/5 di un ripostiglio posto al piano primo.

Il sopralluogo è stato effettuato il 2/10/2026 alla presenza della sig.ra *******, moglie del sig. *******, sublocatario dell'immobile.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In data 29/10/2026 si è proceduto ad eseguire una visura ipotecaria ventennale presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Livorno, sia sul bene riportando i dati catastali, che direttamente nei confronti della società *******, oltre che nell'eseguire una visura storica catastale del bene in oggetto.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale appartiene al seguente debitore:

- ******* (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: *******
  Partita IVA: *******
  ****
  ****

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

- ******* (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina con prospetto condominiale per due lati e vano scala condominiale su altro lato, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	24,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,75 m	2

Ripostiglio p.t. esclusivo	2,00 mq	2,00 mq	0,60	1,20 mq	3,40 m	T
			Superficie ragguagliata complessiva:	**31,20 mq**		

Si precisa che nella presente consistenza non si è considerata la superficie del piccolo ripostiglio (sub.18) di mq.2 in proprietà per la quota di 1/5, in quanto ininfluente sulla valutazione dell'immobile in oggetto.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/06/2010** al **29/09/2011**	******* proprietaria per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 75, Sub. 5 Categoria A/4 Cl.2, Cons. 2 Rendita € 129,11 Piano 2
Dal **01/07/2010** al **29/09/2011**	******* proprietaria per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 75, Sub. 9 Categoria A/4 Cl.2, Cons. 1 Rendita € 64,56 Piano 2
Dal **21/07/2010** al **29/09/2011**	******* proprietaria per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 75, Sub. 10 Categoria C/2 Cl.U, Cons. 2 Rendita € 9,30 Piano T
Dal **29/09/2011** al **23/04/2014**	******* proprietaria per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 75, Sub. 11 Categoria A/4 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 161,39 Piano T-2
Dal **23/04/2014** al **11/07/2022**	******* proprietaria per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 75, Sub. 11 Categoria A/4 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 30 mq Rendita € 161,39 Piano T-2
Dal **11/07/2022** al **27/10/2026**	******* per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 75, Sub. 11 Categoria A/4 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 30 mq Rendita € 161,39 Piano T-2

Cronistoria catastale magazzino sub.18
L'immobile oggi censito al C.F. part.75 sub.18 categoria C/2, classe U, consistenza mq.2, superficie catastale mq.2, R.C. € 9,30, piano primo, deriva dalla soppressione del sub.17 BCNC per variazione del 17/09/2019 pratica n.PI0054645 in atti dal 18/09/2019 (n.15347.1/2019).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	75	11		A/4	2	2,5	30 mq	161,39 €	T-2	
	15	75	18		C/2	U	2	2 mq	9,30 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato che ricomprende l'appartamento in oggetto risulta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione; si segnala un ammaloramento degli intonaci delle facciate sud ed est dello stesso.
L'appartamento al suo interno si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare tutti i proporzionali diritti su parti, spazi ed impianti comuni del maggior fabbricato, ed in particolare sul seguente bene comune identificato catastalmente:
- part.75 sub.15 ingresso e scala, BCNC alla part.75 sub. 8 e 11, part.76 sub.7 e 9, part.75 sub.4 graffata alla part.76 sub.8 e part.75 sub.18.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile gode di servitù attive e passive, individuate come per legge, consuetudine, destinazione e titoli di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato che ricomprende l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito anteriormente al 1967; l'appartamento è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria e realizzazione di un bagno nel 2001.
Presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante in muratura mista pietra e laterizi, solai di interpiano presumibilmente in legno con travi, travicelli e mezzane di laterizio, copertura a padiglione con manto in embrici di laterizio; le facciate sono intonacate (in parte ammalorate), portoncino di ingresso in legno.
L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche interne: le pareti interne sono intonacate al civile ed imbiancate, la pavimentazione degli ambienti è in piastrelle di gres porcellanato; il bagno è dotato di lavandino,

wc e doccia. Finestre in alluminio laccato con vetro camera e dotate di persiane in alluminio verniciate color verde. Porta interna in legno tamburato, portoncino di ingresso in metallo.
Sono presenti i seguenti impianti: elettrico, distribuito sotto traccia e dotato di quadretto con differenziale magnetotermico; idrico distribuito sottotraccia alimentato da un boiler elettrico marca Ariston; riscaldamento/condizionamento alimentato da un climatizzatore split inverter marca Haler posto nella parete della cucina. Il piano cottura della cucina è elettrico a induzione; citofonico. Non è presente l'utenza del gas.
Il contatore dell'energia è posto nel corridoio del piano primo; il contatore dell'acqua è posto all'esterno sulla facciata lato via Melorie.
Il piccolo ripostiglio posto al piano terra (sottoscala) annesso in proprietà esclusiva all'appartamento, risulta accessibile liberamente in quanto non dotato di infisso; presenta una pavimentazione in cotto e non ha impianti.
Il piccolo ripostiglio posto al piano primo annesso in proprietà per la quota di 1/5 è dotato di una porta in alluminio, piccolo infisso anch'esso in alluminio, in passato utilizzato come bagno, oggi è utilizzato come deposito per materiale per le pulizie.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto risulta occupato con contratto di locazione opponibile tra la proprietà attuale e la società *******, stipulato in data 28/05/2025, registrato a Pontedera (PI) il 6/06/2025 al n.2050 serie 3T, della durata di 4 anni e con scadenza al 30/04/2029; importo canone annuo € 4.800,00.
Si precisa che la società ******* ha sublocato l'immobile al sig. ******* in data 31/07/2026, registrato a Pontedera (PI) il 6/08/2026 al n.2797 serie 3T, della durata di 5 mesi (dal 3/08/2026 al 31/12/2026); importo canone mensile € 550,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **05/04/1982** al **03/12/2010**	******* nata a ******* proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *******	**Atto di divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Edda Michelangeli	17/03/1982	130614	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Livorno	05/04/1982		2094
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pontedera (PI)	02/04/1992	898	
Dal **05/08/1982** al **03/12/2010**	******* nata a ******* proprietaria per 1/2; ******* nato ******* proprietario per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *******	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Edda Michelangeli	26/07/1982	131202	
		Trascrizione			

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Livorno	05/08/1982		5263
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pontedera (PI)	02/08/1992	2178	
Dal **03/12/2010** al **23/04/2014**	******* con sede a ******* proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *******	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Paolo Ghiretti	17/11/2010	28035	13370
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Livorno	03/12/2010	21554	12870
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pontedera (PI)	29/11/2010	5507	
Dal **23/04/2014** al **13/07/2022**	******* con sede in ******* proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *******	**Mutamento di denominazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Simone Anzellotti	23/04/2014	132	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pontedera (PI)	30/04/2014	1334	
Dal **13/07/2022** al **05/08/2026**	******* con sede in ******* proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: ******	**Mutamento di denominazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Paolo Alberto Petteruti	11/07/2022	1502	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Livorno	13/07/2022	13080	9265

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto della liquidazione giudiziale:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Livorno, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritta a Livorno il 05/10/2016
  Reg. gen. 15384 - Reg. part. 2713
  Quota: 1/1
  Importo: € 90.000,00
  A favore di *******
  Contro *******
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca conc. amministrativa/riscossione
  Iscritta a Livorno il 14/12/2022
  Reg. gen. 22712 - Reg. part. 3994
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.324.389,16
  A favore di *******
  Contro *******
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca conc. amministrativa/riscossione
  Iscritta a Livorno il 08/10/2024
  Reg. gen. 16820 - Reg. part. 2659
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.986.140,50
  A favore di *******
  Contro *******
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**
  Trascritta a Livorno il 05/08/2026

Reg. gen. 14700 - Reg. part. 10430
Quota: 1/1
A favore di *******
Contro *******
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per cancellare l'ipoteca volontaria occorrono €. 35,00; per cancellare le ipoteche legali occorrono per ciascuna nota €.94,00 (59,00+35,00) per la tassa ipotecaria e bollo, oltre allo 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione; per cancellare la trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale occorrono €.294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Piano Operativo del Comune di Casciana Terme Lari, il fabbricato cui fa parte l'appartamento in oggetto è ricompreso nella zona A1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico antico, della frazione di Perignano, normato dall'art.26.3 delle N.T.A. del POC.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Edilizia del Comune di Casciana Terme Lari risulta che l'immobile era già esistente alla data del 1° settembre 1967.
Successivamente è stata presentata una pratica edilizia D.I.A. n.124/2001 per interventi di manutenzione straordinaria e la realizzazione del bagno, nell'ambito della quale risultano altresì acquisiti gli elaborati e la documentazione integrativa previsti dalla normativa vigente.
A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e la documentazione edilizia relativa alla predetta D.I.A., l'unità immobiliare risulta sostanzialmente conforme al titolo edilizio sopra richiamato, ad eccezione di una difformità relativa al disimpegno posto tra il bagno e la cucina; in particolare, nello stato dei luoghi attuale, non risulta presente l'infisso previsto a separazione tra il disimpegno e la cucina, determinando una difformità rispetto alla rappresentazione grafica contenuta nella documentazione allegata alla pratica edilizia.
Per quanto concerne i requisiti di cui alla Legge n. 13/1989, richiesti nell'ambito della documentazione integrativa alla già menzionata D.I.A., si rileva che, a seguito dell'atto di vendita ai rogiti Notaio Paolo Ghiretti del 17/11/2010 rep.28035, sono venuti meno i presupposti per il mantenimento dei requisiti originariamente previsti in relazione all'unità immobiliare oggetto della presente procedura.
Tale circostanza è riconducibile al fatto che lo stato adattato previsto ai sensi della Legge n. 13/1989 risulta oggi realizzabile nella porzione residua dell'immobile non interessata dal predetto atto di provenienza, e pertanto non ricade più nella sua attuale configurazione proprietaria, nella porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva.
Si precisa infine che, nell'ambito della documentazione allegata alla D.I.A. n. 124/2001, il bene risulta indicato come agibile, sulla base di una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ivi allegata, con la quale veniva attestata la sussistenza delle condizioni previste ai fini dell'agibilità dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico ed idrico. Non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica (APE).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il bene appartenente alla procedura è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Melorie n.51-53, piano T-1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un fabbricato ad uso civile abitazione disposto su due piani fuori terra (terra e primo) sito in Ponsacco, via Melorie n.53, in pessime condizioni di manutenzione e conservazione. E' composto al piano terra da due locali ad uso magazzino, un locale ad uso cantina, un locale carraia ed un vano ripostiglio. Al piano primo, a cui si accede tramite scala interna, da quattro vani, cucina, ripostiglio, disimpegno e bagno. Completa la proprietà un resede esclusivo di mq.770 catastali (sub.1) che circonda il fabbricato su tutti e quattro i lati ed un piccolo appezzamento di terreno (part.559) di mq.88 catastali, posto in adiacenza del resede sul lato est.
All'immobile si accede dalla via Melorie mediante il predetto resede esclusivo.

Il sopralluogo presso l'immobile è stato effettuato in data 25/09/2026.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In data 29/10/2026 si è proceduto ad eseguire una visura ipotecaria ventennale presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Livorno, sia sul bene riportando i dati catastali, che direttamente nei confronti della società *******, oltre che nell'eseguire una visura storica catastale del bene in oggetto.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della liquidazione giudiziale appartiene al seguente debitore:

- ******* (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: *******
  Partita IVA: *******
  ****
  ****

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

- ******* (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile nel suo complesso confina a nord con proprietà *******, ad ovest con via Melorie, ad est con proprietà ******* a sud con proprietà *******, il tutto salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali piano t.	108,00 mq	135,00 mq	0,50	67,50 mq	2,50 m	terra

Appartamento piano p.	85,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,80 m	primo
Resede esclusivo	525,00 mq	525,00 mq	0,10	52,50 mq	0,00 m	terra
Superficie ragguagliata complessiva:				**230,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/07/2003** al **27/05/2008**	******* proprietario per 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 553 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 682
Dal **27/05/2008** al **05/09/2008**	******* proprietario per 1/1	Catasto **Terreni** Fg. 9, Part. 610 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 682
Dal **05/09/2008** al **30/03/2022**	******* proprietario per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 610, Sub. 3 Categoria A/4 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 340,86 Piano T-1
Dal **05/09/2008** al **30/03/2022**	******* proprietario per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 610, Sub. 2 Categoria C/2 Cl.1, Cons. 107 Rendita € 209,99 Piano T
Dal **30/03/2022** al **11/07/2022**	******* proprietario per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 610, Sub. 3 Categoria A/4 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 340,86 Piano T-1
Dal **30/03/2022** al **11/07/2022**	******* proprietario per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 610, Sub. 2 Categoria C/2 Cl.1, Cons. 107 Rendita € 209,99 Piano T
Dal **11/07/2022** al **30/10/2026**	******* proprietario per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 610, Sub. 3 Categoria A/4 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 112 mq Rendita € 340,86 Piano T-1
Dal **11/07/2022** al **30/10/2026**	******* proprietario per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 610, Sub. 2 Categoria C/2

		Cl.1, Cons. 107 Superficie catastale 125 mq Rendita € 209,99 Piano T

Storia catastale particelle catasto fabbricati:
- le particelle 610 sub.1, 610 sub.2 e 610 sub.3 sono state introdotte in forza di costituzione n.1973.1/2008 del 5/09/2008, pratica n.PI0212240

Storia catastale particelle catasto terreni:
- la corrispondente particella 610, foglio 9, risulta ente urbano di mq.682 e deriva dalla soppressione del fabbricato rurale particella 553, foglio 9, di mq.682, in forza di tipo mappale n.157673.1/2008 del 27/05/2008, pratica n.PI0157673;
- con frazionamento n.2194.1/2003 del 10/07/2003, pratica n.106274, la suddetta particella 553, foglio 9, è stata originata da porzione della ex particella 357, foglio 9, fabbricato rurale di complessivi mq.1.045 e la particella 559 (mq.88) da porzione della ex particella 379, foglio 9, di complessivi mq.2.399;
- in precedenza, la citata particella 379, foglio 9, di mq.2.399, derivava da porzione della ex particella 104, foglio 9, di complessivi mq.2.947, per frazionamento n. 2628.1/1991, in atti dal 17/02/1993;
- anteriormente, a seguito di frazionamento n.19.1/1983 in atti dall'11/11/1986, le sopra citate particelle 357 (mq.1.045) e 104 (mq.2.947) sono state originate rispettivamente da porzioni delle originarie particelle 103 (fabbricato rurale di complessivi mq.1.090) e 104 (di complessivi mq.2.960) del foglio 9.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	610	2		C/2	1	107	125 mq	209,99 €	T	
	9	610	3		A/4	1	6	112 mq	340,86 €	T-1	
	9	610	1		BCNC						

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie		R.D.	R.A.	
	9	559			Uliveto	1	88 mq		0,25 €	0,30 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato risulta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione; sono presenti delle importanti lesioni sulle strutture verticali in muratura e tracce di umidità per risalita capillare (con formazione di efflorescenze e muffe).
I locali posti al piano primo sono pressoché al grezzo (impianti non funzionanti e/o da sostituire, tamponamenti e pavimenti ammalorati, assenza di infissi). In generale, il fabbricato necessita di un importate intervento di ristrutturazione edilizia.

PARTI COMUNI

Il resede esclusivo che circonda il fabbricato su tutti e quattro i lati è rappresentato dal sub.1 della part.610 come bene comune non censibile, resede comune ai subalterni 2 e 3 della part.610.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile gode di servitù attive e passive, individuate come per legge, consuetudine, destinazione e titoli di provenienza.
Nell'atto di provenienza ai rogiti Notaio Petteruti del 30/03/2022 viene riportata la seguente servitù:
"servitù di passo pedonale e con qualsiasi mezzo su una striscia di terreno di larghezza pari a metri quattro (4) delle particelle 610 sub. 1 e 559, lungo il confine sud-ovest, per garantire l'accesso alla adiacente particella 555 dalla strada costituita in forza di quanto disposto dai testamenti indicati all'articolo 2".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto risulta realizzato in epoca antecedente al 1942 ed oggetto di ampliamento nell'anno 1969.
Come già evidenziato, l'immobile si presenta in uno stato di conservazione complessivamente carente, con evidenti segni di vetustà, degrado delle finiture e prolungata mancata manutenzione.
L'immobile è costituito da un corpo edilizio principale in muratura mista di laterizi e pietre, sviluppato su due livelli fuori terra, affiancato da un volume accessorio al piano terreno, destinato a locali di deposito. Il solaio di copertura è in legno con travi e travicelli e tavelloni in cotto; il manto è in tegole di laterizio.
Le superfici esterne risultano in parte intonacate, con diffuse alterazioni cromatiche, distacchi e lacune del rivestimento, soprattutto nella fascia basamentale, dove sono visibili porzioni della muratura sottostante in laterizio. Le aperture di porte e finestre risultano prive dei relativi serramenti o delle chiusure di protezione.
Le aree esterne pertinenziali si presentano in condizioni di abbandono, con vegetazione spontanea, erba alta, arbusti e materiali di risulta derivanti da precedenti lavorazioni o demolizioni; sono delimitate in parte da una recinzione di cantiere ed in parte (lato via Melorie) da un muretto.
Si sono riscontrate, nelle murature, lesioni e fessurazioni di diversa estensione e andamento, presenti sia sulle superfici intonacate sia in prossimità di alcuni spigoli e delle zone di raccordo tra il corpo principale e il volume accessorio. In particolare, su una delle pareti laterali si osservano lesioni verticali e orizzontali, oltre a discontinuità in prossimità della fascia basamentale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **25/06/1952** al **23/03/2005**	******* proprietaria per 1/2; ******* proprietario per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *******	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Guido Ferretti	17/06/1952	17070	7286
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Livorno	25/06/1952		1937
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pontedera (PI)	21/06/1952	131	
Dal **23/03/2005** al **23/03/2005**	******* proprietario per 1/2; ******* proprietario per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *******	**Dichiarazione di successione di *******			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			15/01/2004		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Livorno	23/03/2005		3087
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pontedera (PI)	17/11/2004	48	1052
Dal **23/03/2005** al **05/04/2022**	******* proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *******	**Dichiarazione di successione di *******			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			09/02/2004		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Livorno			3034
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pontedera (PI)	04/01/2005	11	1056

<table>
<tr><td rowspan="9">Dal 05/04/2022 al 13/07/2022</td><td rowspan="9">******* proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *******</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Paolo Alberto Petteruti</td><td>30/03/2022</td><td>1402</td><td>1157</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Livorno</td><td>05/04/2022</td><td>5914</td><td>4204</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 13/07/2022 al 05/08/2026</td><td rowspan="9">******* proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *******</td><td colspan="4">Mutamento di denominazione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Paolo Alberto Petteruti</td><td>11/07/2022</td><td>1502</td><td>1233</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Livorno</td><td>13/07/2022</td><td>13080</td><td>9265</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Si precisa che:
- la successione di ******* è stata regolata da testamento olografo datato 10/10/1997 e 25/07/2003, pubblicato con verbale rogato dal Notaio Anna Gaudiano in data 9/03/2004, repertorio n.28.596/7.006, registrato a Pontedera il 23/03/2004, non trascritto, in forza del quale il figlio ******* acquistò, tra altri beni, la quota di proprietà di 1/2 sui beni in oggetto;
- la successione di ******* è stata regolata da testamento olografo datato 10/10/1997 e 25/07/2003, pubblicato con verbale rogato dal Notaio Anna Gaudiano in data 9/03/2004, repertorio n.28.595/7.005, registrato a Pontedera il 23/03/2004, non trascritto, in forza del quale il figlio ******* acquistò, fra altro, la quota di proprietà di 1/2 sui beni in oggetto.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione giudiziale:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Livorno, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca conc. amministrativa/riscossione
  Iscritta a Livorno il 14/12/2022
  Reg. gen. 22712 - Reg. part. 3994
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.324.389,16
  A favore di ********
  Contro *******
  Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca conc.amministrativa/riscossione
  Iscritta a Livorno il 08/10/2024
  Reg. gen. 16820 - Reg. part. 2659
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.986.140,50
  A favore di ********
  Contro *******
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**
  Trascritta a Livorno il 05/08/2026
  Reg. gen. 14700 - Reg. part. 10430
  Quota: 1/1
  A favore di *******
  Contro *******
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per cancellare le ipoteche legali occorrono per ciascuna nota €.94,00 (59,00+35,00) per la tassa ipotecaria e bollo, oltre allo 0,50% sul valore del bene trasferito fino all'estinzione; per cancellare la trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale occorrono €.294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Piano Strutturale del Comune di Ponsacco approvato, ai sensi della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii, con DCC n. 82 del 28.12.2022 e pubblicato sul BURT n.6 Parte II del 08.02.2023, efficace dal 11.03.2023, l'immobile ed il terreno agricolo ricadono:
- nell'Area interna al perimetro del territorio urbanizzato disciplinato dall'art.14 "Il perimetro del territorio urbanizzato" della Disciplina di Piano - UTOE 1 IL CAPOLUOGO disciplinata dall'art.37 della Disciplina di Piano;
- Area non idonea per fotovoltaico a terra (LR 11/2011);
Nel vigente Piano Operativo Comunale (POC) adottato con DCC n.19 del 23.04.2024, pubblicato sul BURT n.20 Parte II del 15.05.2024, ed approvato con DCC n.43 del 29.07.2025 e successiva pubblicazione sul BURT n.36 Parte II del 03.09.2025, efficace dal 04.10.2025, l'immobile ed il terreno agricolo ricadono:
- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale Zona B1 tessuti misti disciplinata dagli artt.44-45 delle NTA

vigenti. Il tutto come indicato nel certificato di destinazione urbanistica n.55/2026 rilasciato dal Comune di Ponsacco in data 2/10/2026.
L'inquadramento urbanistico sopra descritto individua la classificazione dell'immobile e dell'area di appartenenza secondo gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica consultati, ferme restando le prescrizioni e le limitazioni previste dalle rispettive disposizioni normative

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato risulta preesistente all'anno 1942, circostanza che ne colloca l'origine in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge urbanistica del 17/08/1942, n.1150.
Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Edilizia del Comune di Ponsacco risulta quanto segue:
- in data 18/07/1969 prot.5247 è stata depositata la pratica edilizia n.59/1969 per l'ampliamento del fabbricato, per la quale è stata rilasciata la Licenza Edilizia n data 29/09/1969;
- in data 30/09/1986 è stata deposita la pratica edilizia n.1087 per la sanatoria di alcune difformità presenti nel fabbricato e in data 23/07/1996 è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n.81 ai sensi dell'art. 35 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.
- in data 20/04/2023 prot.11313 è stata presentata una SCIA per la realizzazione di una linea elettrica a bassa tensione in cavo aereo con posa di nuovo palo di sostegno e contemporanea rimozione del tratto di linea aera esistente per nuovo allaccio.
In relazione alla documentazione disponibile, lo stato attuale del fabbricato risulta conforme a quello oggetto della predetta concessione edilizia in sanatoria.
Nel corso dell'anno 2023 è stata presentata un'istanza di Permesso di Costruire n. 81/2023 finalizzata alla demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente; alla data della presente relazione, l'intervento edilizio previsto non risulta attuato, fatta eccezione per la rimozione degli infissi interni ed esterni e degli impianti presenti nell'immobile. Il fabbricato si presenta, inoltre, puntellato in relazione a fenomeni di cedimento strutturale.
Si precisa pertanto, che il progetto di demolizione e ricostruzione presentato nel 2023 costituisce un riferimento progettuale relativo a un intervento non ancora realizzato, salvo le attività sopra descritte, e che la sua eventuale attuazione dovrà essere valutata in relazione allo stato del procedimento amministrativo, all'efficacia del titolo edilizio, ove rilasciato, e alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento dell'intervento richiesto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Gli impianti, quelli visivamente presenti, sono completamente da sostituire e pertanto privi delle relative certificazioni.

Nell'atto di provenienza ai rogiti Notaio Petteruti del 30/03/2022 è allegato l'Attestato di prestazione energetica (APE) del 18/03/2022 id.n.0000461809 redatto dal ******* classificando l'immobile nella classe energetica "G".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casciana Terme Lari (PI) - Via Gramsci n.150, frazione Perignano, piano T-2
  Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, facente parte di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione sito nel Comune di Casciana Terme Lari, frazione Perignano, via Gramsci n.150. L'appartamento, a cui si accede tramite scala condominiale a destra per chi arriva al piano secondo (terzo da terra), è composto da un vano, cucina e bagno. Completa la proprietà esclusiva un ripostiglio posto al piano terra oltre alla proprietà per la quota di 1/5 di un ripostiglio posto al piano primo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

  Il valore commerciale dell'immobile in oggetto è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 3 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.
  Al fine della valutazione dell'appartamento in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco. Si è proceduto quindi ad effettuare un indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione similari compravenduti nell'ultimo triennio ed un indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 1° semestre anno 2026, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2026, Borsino immobiliare online - valori anno 2026 ed annunci delle agenzie immobiliari di zona. Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di attribuire un valore unitario del bene pari a 1300,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casciana Terme Lari (PI) - Via Gramsci n.150, frazione Perignano, piano T-2	31,20 mq	1.300,00 €/mq	€ 40.560,00	100,00%	€ 40.560,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Immobile occupato con contratto di locazione opponibile	15,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Realizzazione di infisso nel disimpegno bagno/cucina	1.500	€

Valore finale di stima: € 28.920,00

Valore finale di stima arrotondato: **€ 29.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Ponsacco (PI) - Via Melorie n.51-53, piano T-1
  Piena proprietà di un fabbricato ad uso civile abitazione disposto su due piani fuori terra (terra e primo) sito in Ponsacco, via Melorie n.51-53, in pessime condizioni di manutenzione e conservazione. E' composto al piano terra da due locali ad uso magazzino, un locale ad uso cantina, un locale carraia ed un vano ripostiglio. Al piano primo, a cui si accede tramite scala interna, da quattro vani, cucina, ripostiglio, disimpegno e bagno. Completa la proprietà un resede esclusivo di mq.770 catastali (sub.1) che circonda il fabbricato su tutti e quattro i lati ed un piccolo appezzamento di terreno (part.559) di mq.88 catastali, posto in adiacenza del resede sul lato est. All'immobile si accede dalla via Melorie mediante il predetto resede esclusivo.
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

  Il valore commerciale dell'immobile in oggetto è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 3 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.
  Al fine della valutazione dell'appartamento in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco. Si è proceduto quindi ad effettuare un indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione similari compravenduti nell'ultimo triennio ed un indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 1° semestre anno 2026, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2026, Borsino immobiliare online - valori anno 2026 ed annunci delle agenzie immobiliari di zona. Per tutto quanto sopra espresso, in considerazione del pessimo stato di conservazione dell'immobile e della necessità di effettuare un

importante intervento di ristrutturazione generale, si ritiene di attribuire un valore unitario del bene pari a 500,00 €/mq.

Per quanto riguarda il terreno agricolo (part.559) di mq.88, il valore commerciale è determinato col metodo della stima sintetica, basato sul confronto con i valori commerciali di zona, per terreni aventi le medesime tipologie, ovvero con caratteristiche di terreni agricoli incolti e/o utilizzati di fatto come giardino/resede di pertinenza di abitazioni, la loro dimensione, l'ubicazione, la facilità o meno di raggiungimento dello stesso. Tutti questi elementi, unitamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali (es. valori agricoli medi - VAM dell'Agenzia delle Entrate) 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 mercato da attribuire al terreno oggetto della stima. Per tutto quanto sopra esposto si ritiene di dover attribuire un valore al terreno, pari a 6 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Ponsacco (PI) - Via Melorie n.51-53, piano T-1	230,00 mq	500,00 €/mq	€ 115.000,00	100,00%	€ 115.000,00
Terreno part.559	88,00 mq	6,00 €/mq	€ 528,00	100,00%	€ 528,00
				Valore di stima:	€ 115.528,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 103.975,20

Valore finale di stima arrotondato: **€ 104.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto 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.

Pisa, li 30/10/2026

L'Esperto

******

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Lotto 1 - Documentazione catastale
- ✓ N° 2 - Lotto 1 - Atto di provenienza
- ✓ N° 3 - Lotto 1 - Atto di mutamento denominazione
- ✓ N° 4 - Lotto 1 - Visure ipotecarie e note formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 5 - Lotto 1 - Contratti di locazione
- ✓ N° 6 - Lotto 1 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 - Lotto 1 - Verbale sopralluogo
- ✓ N° 8 - Lotto 2 - Documentazione catastale
- ✓ N° 9 - Lotto 2 - Atto di provenienza
- ✓ N° 10 - Lotto 2 - Visure ipotecarie e note formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 11 - Lotto 2 - Certificato di destinazione urbanistica (CDU)
- ✓ N° 12 - Lotto 2 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 13 - Perizia versione privacy